

## STUDIU DE OPORTUNITATE

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. 118964 Baia Mare, nr. cadastral 118964, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57, aferent construcției proprietatea numitului ..., în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta, în vederea reglementării situației juridice a clădirii.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 14896/18.03.2026, domnul ..., solicită constituirea unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 314 mp, identificat prin C.F. nr. 118964 Baia Mare, nr. cadastral 118964, 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. 118964 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 ..., fiind edificată în anul 1960. Construcția hală metalică, a intrat în proprietatea numitului ... 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 ..., în calitate de cumpărător..

Certificatul de urbanism nr. 1757/18.11.2024 este favorabil pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară, închiriere/concesionare/suprafață teren aferent imobilului.

### Cap. I. OBIECTUL CONSTITUIRII UNUI DREPT DE SUPERFICIE

Imobilul care face obiectul constituirii unui drept de suprafață, este terenul în suprafață de 314 mp, identificat prin C.F. nr. 118964 Baia Mare, nr. cadastral 118964, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57, aferent construcției proprietatea numitului ....

### Cap. II. MOTIVAȚIA CONSTITUIRII UNUI DREPT DE SUPERFICIE

Motivele de ordin estetic, legislativ, economic, financiar și social care impun constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor, sunt următoarele:

- valorificarea unor terenuri care nu sunt utilizate pentru activități ale autorității locale, fiind practic ocupat de construcții, iar proprietarul/deținătorul nu achită o redevență/sultă/chirie.
- prevederile HCL nr 576/2025 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2026,
- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local,
- reglementarea situației unor terenuri ocupate de construcții, asupra cărora proprietarul/deținătorul nu are titlu de proprietate.

### Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul pentru suprafața terenului în suprafață de 314 mp, identificat prin C.F. nr. 118964 Baia Mare, nr. cadastral 118964, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57, se stabilește în conformitate cu prevederile 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. 118964 Baia Mare, nr. cadastral 118964, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57, aferent construcției proprietatea numitului ..., **prețul pentru suprafața terenului este de 6.280 lei/an**, ce se va indexa anual cu indicele inflației, dacă este pozitiv.

3.2. Costurile notariale cu încheierea contractului de superficie vor fi suportate de proprietarul construcției.

3.3. În cazul aprobării realizării raportului de evaluare, contravaloarea lui se va achita din bugetul local, urmând ca, în situația în care se aprobă vânzarea, să se recupereze de la proprietarul construcției.

#### Cap. IV. CONCLUZII

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate, considerăm că nu există impedimente legale pentru constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 314 mp, identificat prin C.F. nr. 118964 Baia Mare, nr. cadastral 118964, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57, aferent construcției proprietatea numitului ..., în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Pentru terenul în suprafață de 314 mp, identificat prin C.F. nr. 118964 Baia Mare, nr. cadastral 118964, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în Baia Mare, Bd-ul Regele Mihai I, nr. 57, aferent construcției proprietatea numitului ..., **prețul pentru superficie terenului este de 6.280 lei/an**, ce se va indexa anual cu indicele inflației, dacă este pozitiv.

Titularul dreptului de superficie va achita și impozitul pe teren.

Dacă se aprobă constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 314 mp, identificat prin C.F. nr. 118964 Baia Mare, nr. cadastral 118964, termenele pentru realizarea și finalizarea operațiunilor ar fi:

- 31.03.2026 – aprobare Studiu de oportunitate și constituire drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului ;
- 30.04.2026 – încheiere contract de superficie.

Erica Cozma

Director Executiv  
Direcția Patrimoniu

Fehér Anca Maria  
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit,

Pescaru Anca  
Inspector superior