



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 Studiului de oportunitate și a întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 253 mp, identificat prin C.F. nr. 127472 Baia Mare nr. cadastral 127472, situat în Baia Mare, strada Iuliu Maniu, nr. 3.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Întrunit în ședința din _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al domnului Ioan Doru Dăncuș, Primarul Municipiului Baia Mare, nr. _____/2026,
- Raportul de specialitate nr. 527/03/2026 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate și a întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 253 mp, identificat prin C.F. nr. 127472 Baia Mare nr. cadastral 127472, situat în Baia Mare, strada Iuliu Maniu, nr. 3,
- Adresa S.C. HOFER-HI S.R.L., prin administrator Hofer Ioan, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 6910/10.02.2026 prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 253 mp, identificat prin C.F. nr. 127472 Baia Mare nr. cadastral 127472, situat în Baia Mare, strada Iuliu Maniu, nr. 3,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 127472 Baia Mare,
- Cartea Funciară colectivă nr. 127472-C1,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 468/2025 privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață măsurată de 253 mp (suprafața din acte fiind de 247 mp), situat în Baia Mare, Str. Iuliu Maniu, nr. 3,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 192/06.02.2026,
- Certificatul de Urbanism nr. 160/10.02.2026,
- Ordinul de plată cu nr. 29/06.02.2026,
- Contractul de închiriere cu nr. 470/29/07.06.2024,
- Procura Specială autenticată de către Notar Public Căpușan Niculina sub nr. 3874/04.10.2024,
- Declarația autenticată de către Notar Public Căpușan Niculina sub nr. 373/06.02.2026.

În temeiul prevederilor:

- art. 129 alin (2) lit.c), alin. (6) lit. b), alin. 14, art. 139 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE :

- Art. 1 Se ia act de Studiul de oportunitate - Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu privire la vânzarea prin licitație publică a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 253 mp, identificat prin C.F. nr. 127472 Baia Mare nr. cadastral 127472, situat în Baia Mare, strada Iuliu Maniu, nr. 3.
- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 253 mp, identificat prin C.F. nr. 127472 Baia Mare nr. cadastral 127472, situat în Baia Mare, strada Iuliu Maniu, nr. 3.
- Art. 3 Contravaloarea raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării, va fi achitată din bugetul local și va fi recuperată de la câștigătorul licitației.
- Art. 4 Se aprobă întocmirea Documentației de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a terenului menționat la Art. 1 din prezenta hotărâre.
- Art. 5 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Direcția Patrimoniu.
- Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
 - Arhitectul Șef
 - Direcția Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu;
 - Direcția Economică;
 - Dl. Hofer Ioan, loc. Baia Mare, str. Valea Roșie, nr. 121, jud. Maramureș;
 - Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Inițiator,
Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș



Contrasemnat pentru legalitate,
Secretarul General al Municipiului Baia Mare
Vasile Cameliu Gligan





MUNICIPIUL BAI A 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. 527 / 03 2026

RAPORT

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și a întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 253 mp, identificat prin C.F. nr. 127472 Baia Mare nr. cadastral 127472, situat în Baia Mare, strada Iuliu Maniu, nr. 3.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa societății HOFER-HI S.R.L., prin administrator Hofer Ioan, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 6910/10.02.2026, se solicită cumpărarea terenului în suprafață de 253 mp, identificat prin C.F. nr. 127472 Baia Mare nr. cadastral 127472, situat în Baia Mare, strada Iuliu Maniu, nr. 3, comunicându-ne și acceptul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului.

Terenul care face obiectul cererii, identificat prin C.F. nr. 127472 Baia Mare, nr. cadastral 127472, este situat pe strada Iuliu Maniu, nr. 3 și se află în domeniul privat al Municipiului Baia Mare, fiind un teren intravilan cu categoria de folosință „curți-construcții”.

Pe acest teren, se află o construcție construită anterior anilor 2000, înscrisă în C.F. nr. 127472-C1 Baia Mare, proprietar fiind societatea HOFER-HI S.R.L..

Având în vedere că nu a fost respectată legislația în vigoare cu privire la constructorul de bună-credință, vânzarea terenului se poate face doar prin licitație publică. În acest sens avem acordul în vederea demarării procedurii de vânzare prin licitație publică a terenului în suprafață de 253 mp, identificat prin C.F. nr. 127472 Baia Mare nr. cadastral 127472.

Având în vedere faptul că terenul identificat prin C.F. nr. 127472 Baia Mare, nr. cadastral 127472 este format din alipirea a două terenuri, vă aducem la cunoștință faptul că, pentru o suprafață de 95 mp din terenul identificat inițial din C.F. nr. 14164 Baia Mare nr. topo 4217/1/1 convertit ulterior în C.F. nr. 127472-C1-U2 Baia Mare, există contractul de închiriere cu nr. 470/29/07.06.2024, această suprafață a fost cumpărată de la MAIGAT S.R.L. prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 5522/17.11.2023 de către Notar Public Căpușan Niculina iar pentru diferența de suprafață rămasă de 158 mp, s-a plătit o taxă de folosință, după cum reiese din ordinul de plată nr. 29/06.02.2026.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **20.240 EURO plus TVA**, respectiv 80 Euro/mp, calculată la tarifele stabilite în baza HCL nr. 371/2007, sumă care poate fi mai mare sau mai mică, conform Raportului de Evaluare.

Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în zona 1 Central-Semicentrală, având valoarea de 550 lei/mp, valoarea acestuia în acest caz fiind de **139.150 lei aproximativ 27.318,06 EURO** (la cursul BNR din data de 18.03.2026 de 5.0937 lei/EURO).

Luând în considerare și fișa mijlocului fix, terenul situat pe str. Iuliu Maniu, nr. 3, identificat prin C.F. nr. 127472 Baia Mare, nr. cadastral 127472, în suprafață de 253 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de 139.150 lei

Certificatul de Urbanism nr. 160/10.02.2026 poate fi utilizat în scopul declarat pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară – vânzare-cumpărare teren.

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."

Față de cele prezentate mai sus opinăm că nu există impedimente cu privire la dezbateră în Consiliul Local a acestei propuneri și vă supunem atenției proiectul de hotărâre privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 253 mp, identificat prin C.F. nr. 127472 Baia Mare, nr. cadastral 127472, situat în Baia Mare, strada Iuliu Maniu, nr. 3.

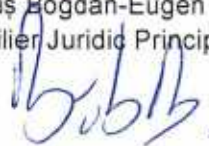
Cozma Erica Laura
Director Executiv
Direcția Patrimoniu



Feher Anca Maria
Șef Serviciu Patrimoniu



Întocmit,
Băbaș Bogdan-Eugen
Consilier Juridic Principal





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. _____ / 2026

Referat de aprobare

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și a întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 253 mp, identificat prin C.F. nr. 127472 Baia Mare nr. cadastral 127472, situat în Baia Mare, strada Iuliu Maniu, nr. 3.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa societății HOFER-HI S.R.L., prin administrator Hofer Ioan, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 6910/10.02.2026, se solicită cumpărarea terenului în suprafață de 253 mp, identificat prin C.F. nr. 127472 Baia Mare nr. cadastral 127472, situat în Baia Mare, strada Iuliu Maniu, nr. 3, comunicându-ne și acceptul cu privire la demararea procedurilor de vânzare prin licitație publică a terenului.

Terenul care face obiectul cererii, identificat prin C.F. nr. 127472 Baia Mare, nr. cadastral 127472, este situat pe strada Iuliu Maniu, nr. 3 și se află în domeniul privat al Municipiului Baia Mare, fiind un teren intravilan cu categoria de folosință „curți-construcții”.

Pe acest teren, se află o construcție construită anterior anilor 2000, înscrisă în C.F. nr. 127472-C1 Baia Mare, proprietar fiind societatea HOFER-HI S.R.L..

Având în vedere că nu a fost respectată legislația în vigoare cu privire la constructorul de bună-credință, vânzarea terenului se poate face doar prin licitație publică. În acest sens avem acordul în vederea demarării procedurii de vânzare prin licitație publică a terenului în suprafață de 253 mp, identificat prin C.F. nr. 127472 Baia Mare nr. cadastral 127472.

Având în vedere faptul că terenul identificat prin C.F. nr. 127472 Baia Mare, nr. cadastral 127472 este format din alipirea a două terenuri, vă aducem la cunoștință faptul că, pentru o suprafață de 95 mp din terenul identificat inițial din C.F. nr. 14164 Baia Mare nr. topo 4217/1/1 convertit ulterior în C.F. nr. 127472-C1-U2 Baia Mare, există contractul de închiriere cu nr. 470/29/07.06.2024, această suprafață a fost cumpărată de la MAIGAT S.R.L. prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 5522/17.11.2023 de către Notar Public Căpușan Niculina iar pentru diferența de suprafață rămasă de 158 mp, s-a plătit o taxă de folosință, după cum reiese din ordinul de plată nr. 29/06.02.2026.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **20.240 EURO plus TVA**, respectiv 80 Euro/mp, calculată la tarifele stabilite în baza HCL nr. 371/2007, sumă care poate fi mai mare sau mai mică, conform Raportului de Evaluare.

Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în zona 1 Central-Semicentrală, având valoarea de 550 lei/mp, valoarea acestuia în acest caz fiind de **139.150 lei aproximativ 27.318,06 EURO** (la cursul BNR din data de 18.03.2026 de 5.0937 lei/EURO).

Luând în considerare și fișa mijlocului fix, terenul situat pe str. Iuliu Maniu, nr. 3, identificat prin C.F. nr. 127472 Baia Mare, nr. cadastral 127472, în suprafață de 253 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de 139.150 lei

Certificatul de Urbanism nr. 160/10.02.2026 poate fi utilizat în scopul declarat pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară – vânzare-cumpărare teren.

Supun atenției Consiliului Local, proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 127472 Baia Mare nr. cadastral 127472, în suprafață de 253 mp, situat în Baia Mare, strada Iuliu Maniu, nr. 3.

Inițiator ,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare