



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 schimbului de locuințe între titularii contractelor de închiriere din locuințele situate în Baia Mare, str. Melodiei nr. 2 ap. 18 și Aleea Uranus nr. 2 ap. 17, precum și încheierea de noi contracte de închiriere

Examinând:

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare înregistrat cu nr.
- Raportul de specialitate nr. 133/27.03.2025 privind aprobarea schimbului de locuințe între titularii contractelor de închiriere din locuințele situate în Baia Mare, str. Melodiei nr. 2 ap. 18 și Aleea Uranus nr. 2 ap. 17, precum și încheierea de noi contracte de închiriere

Având în vedere:

- Cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 16094/18.03.2025 prin care dl Bondici Nicolae solicită a i se aproba schimbul de locuința cu dl Stoica Alin Florin
- Cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 16097/18.03.2025 prin care dl Stoica Alin Florin solicită a i se aproba schimbul de locuința cu dl Bondici Nicolae
- Contractul de închiriere al dlui Bondici Nicolae nr. 27598/23.09.2024
- Contractul de închiriere al dlui Stoica Alin Florin cu nr. 11238/22.07.2024
- Borderoul Comisiei de locuințe nr. 18448/26.03.2025
- H.C.L. nr. 309/31.08.2009 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Baia Mare și administrarea S.P.A.P.L.U. a imobilului „Bloc de locuințe P+4” situat în intravilanul municipiului Baia Mare, str. Uranus nr. 2, identificat prin CF 10454 Baia Mare, nr. Topo 2737/257, 2737/2508, 2737/4090;
- H.C.L. nr. 139/2024 privind aprobarea destinației apartamentelor din blocul de locuințe P+4 , cu suprafața construită la sol de 351 mp, situat în Baia Mare, str. Melodiei nr. 2, înscris în CF 1117833- C1 Baia Mare, nr. cadastral 117833- C1;
- C.F. nr. 117833- C1
- C.F. nr. 113051
- fișa mijlocului fix pentru locuința situată în blocul de pe Aleea Uranus nr. 2 ap. 17
- fișa mijlocului fix pentru locuința situată în blocul de pe str. Melodiei nr. 2 ap. 18
- Certificatul de încadrare în grad de handicap al dlui Bondici Nicolae, nr. 140731/12.12.2023
- Adeverința eliberată de Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Maramureș care atestă gradul de handicap al dlui Stoica Alin Florin
- Prevederile HCL. nr. 134/2024 privind aprobarea Regulamentelor pentru repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu, locuințelor din fondul locativ de stat, locuințelor aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare și locuințelor din imobilele reabilitate aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare.
- Prevederile art.2 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 20 alin. (3) din H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare ;
- Prevederile art 868, ale art. 1763 și ale art. 1833 din Legea nr. 287/2009 - Codul Civil republicat;

În temeiul prevederilor:

- Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (7) lit. q), art. 140 alin. (1) și (3), ale art. 196 alin. (1), lit. a), ale art. 197 alin. (1), ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificări și completări ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă efectuarea schimbului de locuințe destinate închirierii din fondul locativ al Municipiului Baia Mare, între dl Bondici Nicolae în calitate de titular al contractului de închiriere nr. 27598/23.09.2024 a locuinței situate în Municipiul Baia Mare, Melodiei nr. 2 ap. 18 și dl Stoica Alin Florin în calitate de titular al contractului de închiriere nr. 11238/22.07.2024 a locuinței, situate în Municipiul Baia Mare, Al. Uranus nr. 2 ap. 17.

Art. 2. Se aprobă încheierea de contracte de închiriere cu noile suprafețe locative, pentru dl Stoica Alin Florin pentru locuința situată în blocul de pe str. Melodiei nr. 2 ap. 18 și dl Bondici Nicolae pentru locuința situată în blocul de pe Al. Uranus nr. 2 ap. 17.

Art.3. Contractele de închiriere se vor întocmi conform prevederilor din Regulamentul aprobat prin H.C.L. nr. 134/2024, fără depășirea duratei de închiriere a contractelor existente în același bloc, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților.

Art. 4. (1) Chiria se va stabili potrivit O.U.G. 40/1999 cu modificările și completările ulterioare, și se va modifica dacă acest act normativ va suferi modificări pe durata contractului .

(2) Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,01%, conf. art. 176 Cod de Procedură Fiscală, asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante .

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează aparatul de specialitate al primarului prin Serviciul Contracte Imobiliare.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Baia Mare;
- Instituției Prefectului - Județul Maramureș;
- Direcției Patrimoniu;
- Direcției Economice;
- Dl Stoica Alin Florin Aleea Uranus nr. 2 ap. 17 Baia Mare
- Dl Bondici Nicolae str. Melodiei nr. 2 ap. 18 Baia Mare
- Serviciului Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

**Inițiator,
Primarul
Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș**



**Avizat de legalitate,
Secretarul General al Municipiului
Baia Mare
Jur. Lia Augustina Mureșan**





**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

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea schimbului de locuințe între titularii contractelor de închiriere din locuințele situate în Baia Mare, str. Melodiei nr. 2 ap. 18 și Aleea Uranus nr. 2 ap. 17, precum și încheierea de noi contracte de închiriere

Locuința cu una cameră și dependințe cu suprafață utilă de 23,80 mp. situată pe str. Melodiei nr. 2 ap. 18, este deținută cu chirie de dl Bondici Nicolae, în baza contractului de închiriere nr. 27598/23.09.2024.

Locuința cu două camere și dependințe cu suprafață utilă de 24,36 mp. situată pe Al. Uranus nr. 2 ap. 17, este deținută cu chirie de dl Stoica Alin Florin, în baza contractului de închiriere nr. 11238/22.07.2024.

Prin cererea nr. 16094/18.03.2025 dl Bondici Nicolae solicită a i se aproba schimbul de locuința cu dl Stoica Alin Florin care deține cu chirie locuința situată pe Aleea Uranus nr. 2 ap. 17 iar prin cererea nr. 16097/18.03.2025 dl Stoica Alin Florin solicită a i se aproba schimbul de locuința cu dl Bondici Nicolae care deține cu chirie locuința situată pe str. Melodiei nr. 2 ap. 18.

Cererile au fost analizate în ședința Comisiei de locuințe din data de 26.03.2025 care a propus schimbul de locuințe între cei doi chiriași și încheierea de noi contracte de închiriere

Având în vedere cele de mai sus, propun spre aprobarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbului de locuințe între titularii contractelor de închiriere din locuințele situate în Baia Mare, str. Melodiei nr. 2 ap. 18 și Aleea Uranus nr. 2 ap. 17, precum și încheierea de noi contracte de închiriere

Inițiator,
Primarul
Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE

Str. P-ța Libertății nr. 17
430341, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 275 587

Email: patrimoniu@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr. 133 / 27.03.2025

RAPORT DE SPECIALITATE privind aprobarea schimbului de locuințe între titularii contractelor de închiriere din locuințele situate în Baia Mare, str. Melodiei nr. 2 ap. 18 și Aleea Uranus nr. 2 ap. 17, precum și încheierea de noi contracte de închiriere

Prin HCL nr. 309 /2009 imobilul bloc de locuințe cu 80 de apartamente cu una și două camere situat în Municipiul Baia Mare identificat prin CF 10454 Baia Mare, nr. topo 2737/257, 2737/2508, 2737/4090 aparține domeniului privat al Municipiului Baia Mare

Prin HCL nr. 139/2024 a fost aprobată destinația celor 50 de apartamente cu una și două camere din imobilul situat în Baia Mare, str. Melodiei nr. 2 înscris în CF nr. 117833- C1 Baia Mare, nr. cadastral 117833- C1, ca fiind locuințe din fondul locativ al Municipiului Baia Mare

Conform prevederilor articolelor 38 din Legea locuinței nr. 114/1996, citez:

“Consiliile locale controlează și răspund de fondul de locuințe sociale situate pe teritoriul unităților administrativ-teritoriale respective.”

Conform prevederilor art. 20 lit. c) din Normele Metodologice din 7 decembrie 2000 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, citez:

(3) Locuințele sociale și cele de necesitate se administrează prin grija autorităților administrației publice locale.”

Locuința cu una cameră și dependințe cu suprafață utilă de 23,80 m.p. situată pe str. Melodiei 2 ap. 18, este deținută cu chirie de dl. Bondici Nicolae baza contractului de închiriere nr. 27598/23.09.2024.

Locuința cu una cameră și dependințe cu suprafață utilă de 24,36 mp. situată pe Al. Uranus nr. 2 ap. 17, este deținută cu chirie de dl. Stoica Alin Florin în baza contractului de închiriere nr. 11238/22.07.2024.

Prin cererea nr. 16094 /18.03.2025 dl. Bondici Nicolae solicită a i se aproba schimbul de locuința cu dl. Stoica Alin Florin care deține cu chirie locuința situată pe Aleea Uranus nr. 2 ap. 17 iar prin cererea nr. 16097/ 18.03.2025 dl. Stoica Alin Florin solicită a i se aproba schimbul de locuința cu dl. Bondici Nicolae care deține cu chirie locuința situată pe str. Melodiei nr. 2 ap. 18.

Cererile au fost analizate în ședința Comisiei de locuințe din data de 26.03.2025 care a propus spre aprobare schimbul de locuințe între cei doi chiriași și încheierea de noi contracte de închiriere.

Conform art. 1763 și art. 1833 din Codul Civil citez:

“Art. 1763: Noțiune

Schimbul este contractul prin care fiecare dintre părți, denumite copermutanți, transmite sau, după caz, se obligă să transmită un bun pentru a dobândi un altul.

Art. 1833: Subînchirierea și cesiunea contractului de închiriere

Chiriașul poate ceda contractul de închiriere a locuinței sau subînchiria locuința numai cu acordul scris al locatorului, caz în care, în lipsa unei stipulații contrare, cesionarul, respectiv sublocatarul răspunde solidar cu chiriașul pentru obligațiile asumate față de locator prin contractul de închiriere.”

Conform art. 27 din anexa nr. 2 la HCL nr. 134/2024, respectiv regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat și a locuințelor aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare, citez:

„Schimbul de locuință reprezintă o convenție/un acord între doi chiriași și se realizează cu aprobarea Consiliului Local.

Schimbul/schimbarea de locuințe se poate realiza doar între unități locative din aceeași categorie, în cazul imobilelor aflate în exploatare, exceptie făcând locuințele noi.”

Conform art. 19 alin. (1) din anexa 2 la HCL nr. 134/2024, respectiv regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat și a locuințelor aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare, închirierea locuințelor se face, citez:

„Închirierea locuințelor se face pe baza contractului (prevăzut în Anexa nr. 2 la prezentul) încheiat pe o perioadă de maximum 5 ani, între Municipiul Baia Mare și chiriaș și care va cuprinde în principal:

- adresa locuinței care face obiectul închirierii;
- suprafața locativă și dotările folosite în exclusivitate și în comun;
- suprafața curților și a grădinilor folosite în exclusivitate sau în comun;
- valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia și modul de plată;
- suma plătită în avans în contul chiriei;
- obligațiile părților pentru folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului;
- obligațiile chiriașului cu privire la plata cheltuielilor de întreținere și utilități publice (energie electrică, apă, canalizare, coșerit, gunoi, etc);
- inventarul obiectelor și al dotărilor aferente;
- durata închirierii;
- condițiile privind folosința exclusivă și în comun a părților aflate în coproprietate;
- persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului de închiriere;
- garanția de bună locație;
- prelungirea termenului de închiriere;
- alte clauze convenite între părți în condițiile legii;

Conform art. 37 din Normele metodologice din 7 decembrie 2000 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 cu modificări și completări ulterioare, citez:

„(1) Chiria practică pentru locuințe se stabilește conform prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările ulterioare.

(2) Închirierea locuințelor se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și în completare cu cartea a V-a titlul IX cap. V «Contractul de locațiune» din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare.

Conform art. 29 alin. (1) din anexa nr. 2 la HCL nr. 134/2024, respectiv regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat și a locuințelor aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare, citez :

„Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiției se stabilește odată cu încheierea contractului de închiriere.

(3) Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice primăriei, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere”.

Menționăm că numiții Bondici Nicolae și Stoica Alin dețin certificate de încadrare în handicap accentuat, permanent, fiind scutiți de la plata chiriei conform prevederilor art. 20 din Legea nr. 448/2006, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap cu modificări și completări ulterioare, citez:

“Art. 20

(1) În vederea asigurării accesului persoanelor cu handicap la obținerea unei locuințe, autoritățile publice au obligația să ia măsuri pentru introducerea unui criteriu de prioritate pentru închirierea, la nivelurile inferioare, a locuințelor care aparțin domeniului public al statului ori unităților administrativ-teritoriale ale acestuia.

(2) Persoanele cu handicap grav beneficiază de următoarele drepturi:

a) acordarea unei camere de locuit, suplimentar față de normele minimale de locuit prevăzute de lege, pe baza contractelor de închiriere pentru locuințele care aparțin domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia;

b) scutirea de la plata chiriei pentru suprafețele locative cu destinație de locuințe deținute de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale ale acestuia și care sunt în folosința acestor persoane.

(3) Beneficiază de prevederile alin. (2) și familia sau reprezentantul legal pe perioada în care are în îngrijire un copil ori un adult cu handicap grav.

(4) Beneficiază de prevederile alin. (2) lit. b) și adultul cu handicap accentuat și familia sau reprezentantul legal pe perioada în care are în îngrijire un minor ori un adult cu handicap accentuat.”

Având în vedere cele de mai sus menționate și ținând cont de faptul că din punct de vedere legal nu am constatat existența unor impedimente în discutarea proiectului de hotărâre, vă supunem atenției, în vederea aprobării, proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbului de locuințe între titularii contractelor de închiriere din locuințele situate în Baia Mare, str. Melodiei nr. 2 ap. 18 și Alea Uranus nr. 2 ap. 17, precum și încheierea de noi contracte de închiriere.

Anexe:

- Cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 16094/18.03.2025 prin care dl. Bondici Nicolae solicită a i se aproba schimbul de locuința cu dl Stoica Alin Florin
- Cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 16097/18.03.2025 prin care dl Stoica Alin Florin solicită a i se aproba schimbul de locuința cu dl. Bondici Nicolae
- Contractul de închiriere nr. 27598/23.09.2024 aferent locuinței din str. Melodiei nr. 2 ap. 18
- Contractul de închiriere nr. 11238/22.07.2024 aferent locuinței din Al. Uranus nr. 2 ap. 17
- Borderoul comisiei de locuințe nr. 18448/26.03.2025.

Direcția Generală Juridică și Patrimoniu
 Director general
 Jur. Gligan Vasile Camelin

Șef serviciu Contracte Imobiliare
 Jur. Narița Florina - Vasilica

Întocmit
 Insp. sup. Mureșan Antonela