



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. 4 și Aleea Uranus nr. 2 ap. 69, precum și încheierea de noi contracte de închiriere

Examinând:

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare înregistrat cu nr.
- Raportul de specialitate nr. 119 / martie 2025 privind aprobarea schimbului de locuințe între titularii contractelor de închiriere din locuințele situate în Baia Mare, str. Melodiei nr. 2 ap. 4 și Aleea Uranus nr. 2 ap. 69, precum și încheierea de noi contracte de închiriere

Având în vedere:

- Cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 11638/27.02.2025 prin care dna Nicoară Daniela Laurenția solicită a i se aproba schimbul de locuința cu dna Eisele Elena
- Cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 11474/27.02.2025 prin care dna Eisele Elena solicită a i se aproba schimbul de locuința cu dna Nicoară Daniela Laurenția
- Contractul de închiriere al dnei Nicoară Daniela Laurenția cu nr. 33568/08.09.2022
- Contractul de închiriere al dnei Eisele Elena cu nr. 30459/23.09.2024
- Borderoul Comisiei de locuințe nr. 14912 / 12.03.2025.
- 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 str. Melodiei nr. 2 ap. 4
- Fișa mijlocului fix pentru locuința situată în blocul de pe str. Al. Uranus nr. 2 ap. 69
- 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 reabilite 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 dna Nicoară Daniela Laurenția în calitate de titular al contractului de închiriere nr. 33568/08.09.2022 a locuinței situate în Municipiul Baia Mare, Aleea Uranus nr. 2 ap. 69 și dna Eisele Elena în calitate de titular al contractului de închiriere nr. 30459/23.09.2024 a locuinței, situate în Municipiul Baia Mare, str. Melodiei nr. 2, ap. 4.

Art. 2. Se aprobă încheierea de contracte de închiriere cu noile suprafețe locative, pentru dna Nicoară Daniela Laurenția pentru locuința situată în blocul de pe str. Melodiei nr. 2 ap. 4 și dna Eisele Elena pentru locuința situată în blocul de pe Al. Uranus nr. 2 ap. 69.

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 Economică;
- Dnei Nicoară Daniela Laurenția Aleea Uranus nr. 2 ap. 69 Baia Mare
- Dnei Eisele Elena str. Melodiei nr. 2 ap. 4 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. 4 și Aleea Uranus nr. 2 ap. 69 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. 4, este deținută cu chirie de dna. Eisele Elena împreună cu familia formată din patru persoane, în baza contractului de închiriere nr. 30459/23.09.2024.

Locuința cu două camere și dependințe cu suprafață utilă de 37,32 mp. situată pe Al. Uranus nr. 2 ap. 69, este deținută cu chirie de dna Nicoară Daniela Laurenția împreună cu familia formată din două persoane, în baza contractului de închiriere nr. 33568/08.09.2022 și a actului adițional la acesta.

Prin cererea nr. 11638/27.02.2025 dna Nicoară Daniela Laurenția solicită a i se aproba schimbul de locuința cu dna Eisele Elena care deține cu chirie locuința situată pe Melodiei nr. 2 ap. 4 iar prin cererea nr. 11474/27.02.2025 dna Eisele Elena solicită a i se aproba schimbul de locuința cu dna Nicoară Daniela Laurenția care deține cu chirie locuința situată pe Aleea Uranus nr. 2 ap. 69.

Cererile au fost analizate în ședința Comisiei de locuințe din data de 12.03.2025 care a propus schimbul de locuințe între cele două chiriașe 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. 4 și Aleea Uranus nr. 2 ap. 69 și încheierea de noi contracte de închiriere

Inițiator,
Primarul
Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ SI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE

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

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

Nr. 119 / martie 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. 4 și Alea Uranus nr. 2 ap. 69, 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.”

Iar 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 si cele de necesitate se administreaza prin grija autoritatilor administratiei publice locale.”

Locuința cu o cameră și dependințe cu suprafață utilă de 23,80 m.p. situată pe str. Melodiei 2 ap. 4, este deținută cu chirie de dna. Eisele Elena, împreună cu copii minori ai acesteia, în baza contractului de închiriere nr. 30459/23.09.2024.

Locuința cu două camere și dependințe cu suprafață utilă de 37,32 mp. situată pe Al. Uranus nr. 2 ap. 69, este deținută cu chirie de dna Nicoară Daniela Laurenția împreună cu familia formată din două persoane, în baza contractului de închiriere nr. 33568/08.09.2022.

Prin cererea nr. 11638/27.02.2025 dna Nicoară Daniela Laurenția solicită a i se aproba schimbul de locuința cu dna Eisele Elena care deține cu chirie locuința situată pe Melodiei nr. 2 ap. 4 iar prin cererea nr. 11474/27.02.2025 dna Eisele Elena solicită a i se aproba schimbul de locuința cu dna Nicoară Daniela Laurenția care deține cu chirie locuința situată pe Alea Uranus nr. 2 ap. 69.

Cererile au fost analizate în ședința Comisiei de locuințe din data de 12.03.2025 care a propus spre aprobare schimbul de locuințe între cele două chiriașe 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, excepție 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”.

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. 4 și Alea Uranus nr. 2 ap.69 și încheierea de noi contracte de închiriere.

Anexe:

- Cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 11638/27.02.2025 prin care dna Nicoară Daniela Laurenția solicită a i se aproba schimbul de locuința cu dna Eisele Elena
- Cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr.11474/27.02.2025 prin care dna Eisele Elena solicită a i se aproba schimbul de locuința cu dna Nicoară Daniela Laurenția
- Contractul de închiriere nr. 30459/23.09.2024 aferent locuinței din str. Melodiei nr. 2 ap. 4
- Contractul de închiriere nr. 33568/08.09.2022 aferent locuinței din Al. Uranus nr. 2 ap. 69
- Borderoul comisiei de locuințe nr. 14912 / 12.03.2025

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



Șef serviciu Contracte Imobiliare
Jur. Narița Florina - Vasilica



Întocmit
Insp. sup. Mureșan Antonela

