



**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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea schimbului de locuințe între titularii contractelor de închiriere din locuințele situate în Baia Mare, str. Melodiei nr. 4 ap.4 și str.Crisan nr.19 ap. 6, precum și încheierea de noi contracte de închiriere

Examinând:

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare înregistrat cu nr.
- Raportul de specialitate nr.158/11.04.2025 privind aprobarea schimbului de locuințe între titularii contractelor de închiriere din locuințele situate în Baia Mare, str. Melodiei nr. 4 ap.4 și str.Crisan nr.19 ap. 6, precum și încheierea de noi contracte de închiriere

Având în vedere:

- Cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 16035/18.03.2025 prin care dl Erdei Balint solicită a i se aproba schimbul de locuința cu dl Erdei Roland Balint
- Cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr.16029/18.03.2025 prin care dl Erdei Roland Balint solicită a i se aproba schimbul de locuința cu dl Erdei Balint
- Contractul de închiriere al dlui Erdei Balint nr. 45819/01.11.20254
- Contractul de închiriere al dlui Erdei Roland Balint cu nr42215/20.10.2022
- Borderoul Comisiei de locuințe nr. 22310/10.04.2025
- H.C.L. nr. 357/2016 privind aprobarea repartizării a 40 de locuințe reabilite din blocul Melodiei nr. 4 proprietatea privată a municipiului Baia Mare
- Fișa mijlocului fix pentru imobilul situat în strada Melodiei 4
- Extras pozitia nr.25 cu imobilul situat pr str, Crisan nr.19 din P4000 privind inventarul centralizat a bunurilor imobile proprietate privata a statului
- 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 dl Erdei Balint în calitate de titular al contractului de închiriere nr. 45819/01.11.2024 a locuinței situate în Municipiul Baia Mare, Melodie nr. 4 ap. 4 și dl Erdei Roland Balint în calitate de titular al contractului de închiriere nr. 42215/20.10.2022 a locuinței, situate în Municipiul Baia Mare, strada Crisan nr. 19/6.

Art. 2. Se aprobă încheierea de contracte de închiriere cu noile suprafețe locative, pentru dl Erdei Balint pentru locuința situată în imobilul de pe str. Crisan nr.19/6 și dl Erdei Roland Balint pentru locuința situată în blocul de pe Melodie nr.4/4.

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 Primarul Municipiului Baia Mare prin Serviciul Contracte Imobiliare.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Baia Mare;
- Instituției Prefectului - Județul Maramureș;
- Direcției Patrimoniu;
- Direcția Economică;
- Dl Erdei Balint, str.Melodie nr. 4 ap. 4 , Baia Mare
- Dl Erdei Roland Balint ,str.Crisan nr.19/6, Baia Mare
- Serviciului Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Inițiator
Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș



Avizat de legalitate
Secretar General al Municipiului Baia Mare
Lia Augustina Mureșan





**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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea schimbului de locuințe între titularii contractelor de închiriere din locuințele situate în Baia Mare, str. Melodiei nr. 4 ap.4 și str.Crisan nr.19 ap. 6, precum și încheierea de noi contracte de închiriere

Imobilul situat pe strada Melodiei nr.4 cu 40 de apartamente e figureaza în domeniul privat al Municipiului Baia Mare si în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare Locuinta situata în Baia Mare, iar imobilul strada Crisan nr.19, apartamentul nr.6 face parte din domeniul privat al statului în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare Cele doua locuințe situate pe strada Melodiei nr.4 si strada Crisan nr.19 fac parte din fondul locativ administrat de Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, aflate ambele în domeniul privat, respectiv imobilul de pe strada Melodiei 4 în domeniul proprietatea privata a Municipiului Baia Mare, iar imobilul situat pe strada Crisan19 în domeniul proprietatea privata a statului român în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Prin cererea înregistrata la Municipiul Baia Mare cu nr.16029/18.03.2025, dl Erdei Roland solicita aprobarea schimbului de locuinta de pe strada Crisan nr.19/6 cu domnul Erdei Balint care detine locuinta de pe strada Melodiei nr.4/4 iar cu cererea înregistrata la Municipiul Baia Mare cu nr.16035/18.03.2025, dl Erdei Balint solicita aprobarea schimbului locuintei situata pe strada Melodiei nr.4/4 cu domnul Erdei Roland Balint care deține cu chirie locuinta din strada Crisan nr.19/6.

Schimbul de locuinte se va efectua cu respectarea prevederilor 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.

Raportat la cele de mai sus vă supun atenției în vederea adoptării proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbului de locuințe între titularii contractelor de închiriere din locuințele situate în Baia Mare, str. Melodiei nr. 4 ap.4 și str.Crisan nr.19 ap. 6, precum și încheierea de noi contracte de închiriere.

Inițiator,
Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș



MUNICIPIUL BAI A 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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr.158/11.04.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea schimbului de locuințe între titularii contractelor de închiriere din locuințele situate în Baia Mare, str. Melodiei nr. 4 ap.4 și str.Crisan nr.19 ap. 6, precum și încheierea de noi contracte de închiriere

Imobilul situat pe strada Melodiei nr.4 cu 40 de apartamente cu 1 și 2 camere figurează în domeniul privat al Municipiului Baia Mare și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare conform Fisei Mijlocului fix nr.207897, anexată.

În Anexa nr.2 la HCL nr.357/2016, s-a aprobat ca destinația pentru 8 apartamente din acest bloc să fie repartizate familiilor din case naționalizate, anexată.

Apartamentul nr.4 a fost repartizat familiei domnului Erdei Balint cu familia compusă din 3 persoane, respectiv titularul Erdei Balint, soția Erdei Rozalia și fiul Erdei Roland și a fost încheiat contractul de închiriere nr.482/27.10.2016, această familie fiind recazată din imobilul naționalizat de pe strada Crisan nr.11/1 care a fost retrocedat fostilor proprietari.

Locuința situată în Baia Mare, strada Crisan nr.19, apartamentul nr.6 face parte din domeniul privat al statului în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare și figurează în Formularul P4000 privind inventarul centralizat al bunurilor imobile proprietatea privată a statului, conform extrasului din P4000 anexat.

Cele două locuințe situate pe strada Melodiei nr.4 și strada Crisan nr.19 fac parte din fondul locativ administrat de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, aflate ambele în domeniul privat, respectiv imobilul de pe strada Melodiei nr. 4 în domeniul proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, iar imobilul situat pe strada Crisan nr.19 este în proprietatea privată a statului român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Prin Anexa nr. 2 la 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 a fost aprobat Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ și a locuințelor aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare în care la Cap.IV: SCHIMBUL /SCHIMBAREA DE LOCUINTE, prevede,

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 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.”

Locuința cu doua camere și dependințe cu suprafață utilă de 34,90 m.p. situată pe str. Melodiei 4 ap.4, este deținută cu chirie de dl. Erdei Balint baza contractului de închiriere nr. 45819/01.11.2024.

Locuința cu o cameră și dependințe cu suprafață utilă de 28,40 mp. situată pe strada Crisan nr.19/6, este deținută cu chirie de dl Erdei Roland Balint în baza contractului de închiriere nr. 42215/20.10.2022.

Prin cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr.16029/18.03.2025, dl Erdei Roland solicita aprobarea schimbului de locuința de pe strada Crisan nr.19/6 cu domnul Erdei Balint care deține locuința de pe strada Melodiei nr.4/4 iar cu cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr.16035/18.03.2025, dl Erdei Balint solicita aprobarea schimbului locuinței situată pe strada Melodiei nr.4/4 cu domnul Erdei Roland Balint care deține cu chirie locuința din strada Crisan nr.19/6.

Cererile au fost analizate în ședința Comisiei de locuințe din data de 10.0.2025 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, transmit 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, 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. 4 ap.4 și str.Crisan nr.19 ap. 6, precum și încheierea de noi contracte de închiriere .

Anexe:

- Cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 16035/18.03.2025 prin care dl. Erdei Balint solicită a i se aproba schimbul de locuința cu dl Erdei Roland Balint
- Cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 16029/18.03.2025 prin care dl Erdei Roland Balint solicită a i se aproba schimbul de locuința cu dl. Erdei Balint
- Contractul de închiriere nr. 45819/01.11.2024 aferent locuinței din str. Melodiei nr. 4 ap. 4
- Contractul de închiriere nr. 42215/20.10.2022 aferent locuinței din str.Crisan nr.19/6
- Borderoul comisiei de locuințe nr. 22310/10.04.2025
- HCL nr.357/2016 privind aprobarea repartizării a 40 de locuințe reabilite din blocul Melodiei nr. 4 proprietatea privată a municipiului Baia Mare
- Fisa Mijlocului fix nr.207897
- Extras pozitia nr.25 cu imobilul situat pr str, Crisan nr.19 din P4000 privind inventarul centralizat a bunurilor imobile proprietate privata a statului

Director general
Jur. Gligan Vasile Cameliu

Șef serviciu
Jur. Narița Florina - Vasilica

Întocmit
Insp. sup. Ciobanu Lucia