



SAPC 352/2025

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 însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării și încheierii contractului de vânzare-cumpărare a locuinței cu 1 cameră și dependințe cu suprafața utilă de 24,85 mp situată în Baia Mare, str. Luminișului nr. 11C/24, proprietatea Statului Român aflată în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, către titularul contractului de închiriere

Examinând:

- Referatul de aprobare al primarului Primar Ioan Doru Dancuș
- Raportul de specialitate nr. 278/2025 promovat de Serviciul Contracte Imobiliare, prin care se propune însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării și încheierii contractului de vânzare-cumpărare a locuinței cu 1 cameră și dependințe cu suprafața utilă de 24,85 mp situată în Baia Mare, str. Luminișului nr. 11C/24, proprietatea Statului Român aflată în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, către titularul contractului de închiriere Mariș Ionuț Ștefan
- H.C.L. nr. 207/2025 privind aprobarea demarării procedurilor pentru vânzarea apartamentului demarării procedurilor pentru vânzarea locuinței proprietatea statului aflată în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, situată în Baia Mare, strada Luminișului, bloc nr. 11C, apartamentul nr. 24 către titularul contractului de închiriere
- Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR –PBS Eval-Consulting SRL pentru locuința cu 1 cameră și dependințe situată pe str. Luminișului nr. 11C/24
- Contractul de închiriere nr. 32586/01.09.2022 încheiat cu d-nul Mariș Ionuț Ștefan
- Declarația chirieșului că este de acord cu prețul stabilit prin raportul de evaluare pentru cumpărarea locuinței înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 38981/15.07.2025
- Fișa mijlocului fix nr. 15557

Având în vedere:

- Legea locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- Prevederile art. 5 din Decretul-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație „Locuințele ocupate de chiriași se pot vinde numai acestora, pe baza cererilor adresate direct unităților specializate în vânzarea locuințelor,„
- Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat
- Legea nr. 244 din 5 decembrie 2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat
- Art. 1, art. 16, art. 17 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, modificată prin Legea nr. 244/2011
- 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;
- Legea nr. 372/2005 R, privind performanța energetică a clădirilor cu modificările și completările ulterioare
- Art. 106, art. 108, lit. e), art. 129, alin. 2, lit. c), alin. 6, lit. b), alin. 7, lit. q), alin. 14) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificări și completări

În temeiul prevederilor:

- Art. 133, alin.1, art.139, art. 196, alin.1 lit.(a), din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificări și completări.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește raportul de evaluare întocmit de PBS Eval-Consulting SRL pentru locuința cu 1 cameră și dependințe situat pe str. Luminisului nr. 11C/24, în suprafață utilă de 24,85 mp, prin care s-a stabilit valoarea de piață a locuinței în sumă de 18286 euro, Anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2. 1) Se aprobă vânzarea locuinței cu 1 cameră și dependințe situată pe str. Luminisului nr. 11C/24 la prețul de 18561 euro constituit din valoarea de 18286 euro stabilită în raportul de evaluare și valoarea de 275 euro reprezentând comisionul de 1,5% din valoarea locuinței.

2) Prețul de vânzare va fi stabilit în lei la cursul BNR din ziua anterioară încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Art.3. Contractul de vânzare-cumpărare al locuinței se va încheia în următoarele condiții:

1) Prețul va fi achitat în lei la cursul BNR din ziua anterioară încheierii contractului de vânzare-cumpărare, astfel:

- Avansul va fi de minim 30% din prețul locuinței în lei care se va achita în maxim 90 de zile de la data aprobării vânzării locuinței de către Consiliul Local. Neachitarea avansului în termen duce la neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare.

- Diferența de 70% din prețul total al locuinței se va achita în rate lunare egale care se vor eșalona pe o perioadă de maxim 10 ani (în funcție de opțiunea exprimată de cumpărător la data încheierii contractului) cu o dobândă anuală de 4%.

2) Rata lunară și dobânda lunară se vor achita până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni sub sancțiunea aplicării penalităților de întârziere în conformitate cu prevederile legale .

3) Până la achitarea integrală a prețului de vânzare, autoritatea locală, prin compartimentul de specialitate va efectua demersurile privind instituirea unei ipotecii în favoarea sa.

4) Neplata în termen a ratelor și a dobânzilor atrage penalități/zi de întârziere de 0,05 % începând cu prima zi lucrătoare ce urmează aceleia de când suma a devenit scadentă.

5) În cazul neachitării la termenele stabilite a ratelor lunare din prețul locuinței, cumpărătorul va plăti o dobândă de 8% pe an asupra acestor rate.

6) În caz de neplată a 6 rate scadente de către cumpărătorul locuinței, Municipiul Baia Mare va putea cere executarea silită asupra locuinței și evacuarea deținătorului.

~~7) Evacuarea se va face în baza contractului de vânzare-cumpărare care are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu.~~

8) Cumpărătorul are obligația de a suporta cheltuielile ocazionate cu cumpărarea locuinței și perfectarea contractului de vânzare-cumpărare

9) Comisionul de 1,5%, se adaugă valorii stabilite prin raportul de evaluare al locuinței și care se include în prețul de vânzare al locuinței, constituie venit al Primăriei Municipiul Baia Mare și se va achita odată cu plata avansului.

10). Drepturile și obligațiile părților prevăzute în contractul de vânzare-cumpărare se completează cu drepturile și obligațiile ce decurg pentru acestea din legislația specifică.

Art.4. (1) În vederea perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va prezenta următoarele documente;

- carte de identitate
- dovada achitării la zi a chiriei și a utilităților aferente locuinței
- dovada achitării avansului privind cumpărarea locuinței și a comisionului de 1,5%
- declarație notarială din care să rezulte că nu a dobândit sau nu a înstrăinat locuință proprietate personală după data de 01.01.1990 în localitatea de domiciliu sau altă localitate din țară.
- certificat fiscal eliberat de autoritatea locală privind obligațiile față de bugetul local

(2) Neprezentarea documentelor prevăzute la alin.1 duce la neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Baia Mare prin Direcția Patrimoniu și Direcția Economică.

Art.6. Prezenta se comunică la

- Primarul Municipiului Baia Mare
- Instituția Prefectului Județul Maramureș;
- Direcția Patrimoniu
- Direcția Economică
- D-nului Maris Ionut Stefan - Baia Mare, str. Luminisului nr. 11C/24
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Inițiator
Primar
Ioan Dorn Dancuș



Avizat pentru legalitate,
Jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar General al Municipiului Baia Mare





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

AD SAPC 352/2025

Nr. 278/15.07.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării și încheierii contractului de vânzare-cumpărare a locuinței cu 1 cameră și dependințe cu suprafața utilă de 24,85mp situată în Baia Mare, str.Luminisului nr.11C/24 proprietatea Statului Român aflată în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, către titularul contractului de închiriere Mariș Ionuț Ștefan

Locuința compusă din 1 cameră și dependințe în suprafață utilă de 24,85 mp situată în Baia Mare, str. Luminisului nr.11C/24 este deținută cu chirie de d-nul Mariș Ionuț Ștefan din anul 2022 în baza contractului de închiriere nr.32586/01/09.2022. Această locuință face parte din inventarul construcțiilor aparținând domeniului privat al Statului Român în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare și conform Fișei mijlocului fix nr.15557 are o valoarea de inventar de 40.000 lei.

Prin cererea nr. 18876/27.03.2025 d-nul Mariș Ionuț Ștefan solicită cumpărarea locuinței pe care o deține cu chirie pe str. str. Luminisului nr.11C/24. Cererea a fost aprobată în ședința comisiei de locuințe din data de 10.04.2025.

Potrivit prevederilor art. 5 din Decretul-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație „Locuințele ocupate de chiriași se pot vinde numai acestora, pe baza cererilor adresate direct unităților specializate în vânzarea locuințelor,,.

Prin HCL nr. 207/2025 s-a aprobat demararea procedurilor pentru vânzarea apartamentului și întocmirea unui raport de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR pentru stabilirea prețului de vânzare a locuinței situată pe str. Luminisului nr.11C/24.

Urmare acestei hotărâri a fost întocmit de către S.C. PBS EVAL CONSULTING SRL, evaluator autorizat ANEVAR, raportul de evaluare pentru locuința cu 1 cameră și dependințe situată în Baia Mare str. Luminisului nr. 11C ap. 24, în suprafață utilă de 24,85 mp, la prețul de 18286 euro.

Baza legală a proiectului de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării și încheierea contractului de vânzare-cumpărare a locuinței situată în Baia Mare, str. Luminisului nr. 11C/24, o constituie O.U.G .nr.57/03 iulie 2019 care prevede ;

Art.354. (1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

~~(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.,~~

Art.363. -alin. (6),, Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.,,

-alin. (7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.,,

Prin Legea nr. 244/2011 se modifică art.16 din Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație decât aceea de locuință construite din fondurile statului și din fondul unităților economice sau de stat astfel;

-Art. 16.,„Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.”

Conform art. 7 din Legea 61/1991, cumpărătorul va depune un avans de cel puțin 30% din prețul de vânzare al locuinței .

În vederea perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va prezenta următoarele documente;

- dovada achitării la zi a chiriei și a utilităților aferente locuinței

- carte de identitate

- dovada achitării avansului privind cumpărarea locuinței și a comisionului de 1,5%

- declaratie notarială din care sa rezulte că nu a dobândit sau nu a înstrăinat (soț,sotie,copii majori) locuință proprietate personală după data de 01.01.1990 în localitatea de domiciliu sau altă localitate din țară.

-certificat fiscal eliberat de autoritatea locală privind obligațiile față de bugetul local.

Prețul de vânzare al locuinței cu 1 cameră și dependințe situat pe str. Luminisului nr. 11C/24 va fi de 18561 euro constituit din valoarea de 18286 euro stabilită prin raportul de evaluare și 275 euro reprezentând comisionul de 1,5% din valoarea locuinței.

Contractul de vânzare-cumpărare al locuinței se va încheia în următoarele condiții;

1). Prețul va fi achitat în lei la cursul BNR din ziua anterioară încheierii contractului de vânzare-cumpărare,astfel:

- Avansul va fi de minim 30% din pretul locuinței în lei care se va achita în maxim 90 de zile de la data aprobării vânzării locuinței de către Consiliul Local. Neachitarea avansului în termen, duce la neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare.

- Diferenta de 70% din prețul total al locuinței se va achita în rate lunare egale care se vor eşalona pe o perioadă de maxim 10 ani (în funcție de opțiunea exprimată de cumpărător la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare) cu o dobândă anuală de 4%.

2). Rata lunară și dobânda lunară se vor achita până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni sub sancțiunea aplicării penalităților de întârziere în conformitate cu prevederile legale .

3). Până la achitarea integrală a prețului de vânzare, autoritatea locală, prin compartimentul de specialitate va efectua demersurile privind instituirea unei ipotecii în favoarea sa.

4). Neplata în termen a ratelor și a dobânzilor atrage penalități de întârziere de 0,05 % pe zi de întârziere începând cu prima zi lucrătoare ce urmează aceleia de când suma a devenit scadentă, conf.art.3 din H.G. nr.562/1991 privind unele măsuri referitoare la încasarea avansului și ratelor la vânzarea - cumpărarea locuințelor construite din fondurile statului.

5). În cazul neachitării la termenele stabilite a ratelor lunare din prețul locuinței, cumpărătorul va plăti o dobândă de 8% pe an asupra acestor rate, conf.art.15 din Legea 85/1992 R privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat , republicată, modificată prin Legea nr. 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat

6). În caz de neplată a 6 rate scadente de către cumpărătorul locuinței, Municipiul Baia Mare va putea cere executarea silită asupra locuinței și evacuarea deținătorului, conform art.15 din Legea nr.85/1992 R.

7). Evacuarea se va face în baza contractului de vânzare-cumpărare, care are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu conform art.19 din Decretul-Lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație.

8). Cumpărătorul are obligația de a suporta cheltuielile ocazionate cu cumpărarea locuinței și perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

9). Comisionul de 1,5%, se adaugă valorii stabilite prin raportul de evaluare al locuinței și care se include în prețul de vânzare al locuinței, constituie venit al Primăriei Municipiul Baia Mare, conform art.21 din Decretul-Lege nr.61/1990 și se va achita odată cu plata avansului.

10). Drepturile și obligațiile părților prevăzute în contractul de vânzare-cumpărare se completează cu drepturile și obligațiile ce decurg pentru acesta din Decretul- Lege nr. 61/1990, Legea nr.85/1992R , H.G.nr.562/1991R cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit prevederilor art.22 din Legea nr. 372/2005 modificată și completată prin Legea nr.159/15.05.2013 privind performanța energetică a clădirilor se stipulează obligația proprietarilor de imobile de a prezenta certificatul energetic la încheierea unei tranzacții de vânzare sau închiriere; în cazul încălcării acestei prevederi, contractele de vânzare-cumpărare sunt supuse nulității relative, drept pentru care Primaria Municipiului Baia Mare, prin serviciile de specialitate va face demersurile pentru întocmirea certificatului de performanță energetică pentru apartamentul supus vânzării, sumele fiind suportate din bugetul local.

Prin Declarația înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare sub nr. 38981/15.07.2025 d-nul Mariș Ionuț Ștefan declară că a luat la cunostință de prețul stabilit prin raportul de evaluare pentru locuința pe care o deține cu contract de închiriere valabil pe str.Luminisului nr.11C/24 și că este de acord cu prețul stabilit în raportul de evaluare și al plății comisionului de 1,5% .

Față de cele mai sus menționate supunem spre discutarea în Consiliul Local proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării și încheierii contractului de vânzare-cumpărare a locuinței cu 1 cameră și dependințe cu suprafața utilă de 24,85 mp situată în Baia Mare, str. Luminisului nr. 11C/24, proprietatea Statului Roman în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare către d-nul Mariș Ionuț Ștefan.

Anexăm:

- Cartea de identitate a d-nului Mariș Ionuț Ștefan
- Borderoul de locuințe din data de 10.04.2025.
- Contract de închiriere nr.32586/01.09.2022
- Cererea de cumpărare nr.18876/27.03.2025 a d-nului Mariș Ionuț Ștefan
- Raportul de evaluare al locuinței situată pe str. Luminisului 11C/24
- Fișa mijlocului fix nr.15557
- Declarația de luare la cunostință a prețului de vânzare a apartamentului de chiriaș înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare sub nr. 38981/15.07.2025
- Obligațiile de plată a chiriei la zi

Jur. Gligan Vasile Cameliu
Director general



jur.Narița Florina Vasilica
Sef serviciu



Întocmit
Insp.sup. Ciobanu Lucia





SAPC 252/2025

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

Privind însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării și încheierii contractului de vânzare-cumpărare a locuinței cu 1 cameră și dependințe cu suprafața utilă de 24,85mp situată în Baia Mare, str. Luminisului nr.11C/24 proprietatea Statului Român aflată în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, către titularul contractului de închiriere Mariș Ionuț Ștefan

Prin HCL nr. 207/2025 s-a aprobat demararea procedurilor pentru vânzarea apartamentului și întocmirea unui raport de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR pentru stabilirea prețului de vânzare a locuinței situată pe str. Luminisului nr.11C/24.

Urmare acestei hotărâri a fost întocmit de către S.C. PBS EVAL CONSULTING SRL, evaluator autorizat ANEVAR, raportul de evaluare pentru locuința cu 1 cameră și dependințe situată în Baia Mare str. Luminisului nr. 11C ap. 24, în suprafață utilă de 24,85 mp, la prețul de 18286 euro .

Cadrul legal al vânzării locuinței situată pe strada Luminisului nr.11C/24 îl constituie:

- Legea locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- Prevederile art. 5 din Decretul-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație „Locuințele ocupate de chiriași se pot vinde numai acestora, pe baza cererilor adresate direct unităților specializate în vânzarea locuințelor,„
- Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat
- Legea nr. 244 din 5 decembrie 2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat
- Art.1, art.16, art.17 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, modificată prin Legea nr. 244/2011
- 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;
- Legea nr.372/2005 R, privind performanța energetică a clădirilor cu modificările și completările ulterioare,

Raportat la cele de mai sus vă supun atenției în vederea adoptării a proiectului de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării și încheierii contractului de vânzare-cumpărare a locuinței cu 1 cameră și dependințe cu suprafața utilă de 24,85 mp situată în Baia Mare, str. Luminisului nr.11C/24 proprietatea Statului Român aflată în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, către titularul contractului de închiriere Mariș Ionuț Ștefan.

Inițiator,
Primar
Ioan Doru Dancuș