



24

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

SAPL 560/2025

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării și încheierii contractului de vânzare-cumpărare a locuinței cu 3 camere și dependințe cu suprafața utilă de 63,59 mp, proprietatea Statului Român aflată în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, situată în Baia Mare, strada Barajului nr.55A, apartamentul nr.9 către titulara contractului de închiriere

Examinând:

- Referatul de aprobare al primarului Primar Ioan Doru Dancuș cu nr. _____
- Raportul de specialitate nr. 414/2025 promovat de Serviciul Contracte Imobiliare, prin care se propune însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării și încheierii contractului de vânzare-cumpărare a locuinței cu 3 camere și dependințe cu suprafața utilă de 63,59 mp, proprietatea Statului Român aflată în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, situată în Baia Mare, strada Barajului nr.55A, apartamentul nr.9 către titulara contractului de închiriere
- H.C.L. nr. 394/2025 privind aprobarea demarării procedurilor pentru vânzarea locuinței din imobilul înscris în C.F nr.109767 Baia Mare, nr.topo 827/89, proprietatea Statului Român aflată în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, situată în Baia Mare, strada Barajului nr.55A, apartamentul nr.9 către titulara contractului de închiriere
- Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Șimon Gheorghe –administrator al PBS Eval-Consulting SRL pentru locuința cu 3 camere și dependințe situată în Baia Mare, strada Barajului nr.55A, apartamentul nr.9
- Contractul de închiriere nr.34022//01.09.2022 încheiat cu d-na Birșa Rodica pentru locuința situată pe strada Barajului nr.55A, apartamentul nr.9, Baia Mare
- Declarația chiriei Birșe Rodica înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr.60766/13.11.2025- prin împuternicită d-na Malanca Olimpia conform Procurii autentificată de Birou individual Notarial Hausi Irina Sabina sub nr.858/2025, - prin care declară că este de acord cu prețul stabilit prin raportul de evaluare pentru cumpărarea locuinței
- Fișa mijlocului fix nr. 15046
- Extras CF nr. 109767 Baia Mare

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 republicată, 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), alin14) 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.1lit.(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 3 camere și dependințe cu suprafața utilă de 63,59 mp situată pe strada Barajului nr.55A, apartamentul nr.9, prin care s-a stabilit valoarea de piață pentru vânzarea locuinței în sumă de 33579 euro, Anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2.1) Se aprobă vânzarea către Birșe Rodica titulara contractului de închiriere a acesteia, a locuinței cu 3 camere și dependințe situată pe strada Barajului nr.55A apartamentul nr. 9, la prețul total de 34.082,69 euro constituit din valoarea de 33.579 euro stabilită în raportul de evaluare și valoarea de 503,69 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 cu Birșe Rodica titulara contractului de închiriere a acesteia 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.

- Diferenta de 70% din prețul total al locuinței se va achita în rate lunare egale care se vor eşalona pe o perioada 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 ipotece 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 Municipiului 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, cumpărătoarea 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 vânzare 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-na Birșe Rodica, str.Barajului nr.55A/9 Baia Mare
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Inițiator,
Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dancuș



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





**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

SAPL 560/2025

Nr.

REFERAT DE APROBARE

Privind însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării și încheierii contractului de vânzare-cumpărare a locuinței cu 3 camere și dependințe cu suprafața utilă de 63,59 mp, proprietatea Statului Român aflată în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, situată în Baia Mare, strada Barajului nr.55A, apartamentul nr.9 către titulara contractului de închiriere

Prin H.C.L. nr. 394/2025 s-a aprobat demararea procedurilor pentru vânzarea locuinței din imobilul înscris în C.F nr.109767 Baia Mare, nr.topo 827/89, proprietatea Statului Român aflată în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, situată în Baia Mare, strada Barajului nr.55A, apartamentul nr.9 către titulara contractului de închiriere.

Urmare acestei hotărâri a fost întocmit de către evaluator ANEVAR Șimon Gheorghe – administrator al PBS Eval-Consulting SRL raportul de evaluare pentru locuința cu 3 camere și dependințe situată în Baia Mare, strada Barajului nr.55A, apartamentul nr.9 în suprafață utilă de 63,59 mp, la prețul de piață de 33579 euro.

Cadrul legal al vânzării locuinței situată pe strada Barajului nr.55A, apartamentul nr.9 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 proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării și încheierii contractului de vânzare-cumpărare a locuinței cu 3 camere și dependințe cu suprafața utilă de 63,59 mp, proprietatea Statului Român aflată în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, situată în Baia Mare, strada Barajului nr.55A, apartamentul nr.9, către titulara contractului de închiriere.

Inițiator,
Primar
Ioan Doru Dăncuș



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE

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

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

NR. 414/13.11.2025

AD 560/2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării și încheierii contractului de vânzare-cumpărare a locuinței cu 3 camere și dependințe cu suprafața utilă de 63,59 mp, proprietatea Statului Român aflată în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, situată în Baia Mare, strada Barajului nr.55A, apartamentul nr.9 către titulara contractului de închiriere

Cadrul legal al vânzării locuințelor construite din fondurile statului este dat prin Decretul-Lege nr.61/1990, republicată și actualizată, cu modificările și completările ulterioare, 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. 76/1994 pentru modificarea Legii nr.85/1992.

Potrivit 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,„

La data de 14.12.2011 a fost publicată în M.O. nr.884/2011, Legea nr.244/2011 pentru modificarea art.16 din Legea nr.85/1992, potrivit căruia valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat în condițiile legii .

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

Locuința care face obiectul vânzării către chiriașă face parte din fondul locativ de stat și este în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare conform Fișei mijlocului fix nr. 15046 cu valoarea de inventar de 104.731,20 lei.

Doamna Birșe Rodica deține această locuință compusă dintr-o cameră și dependințe în suprafață utilă de 63,59 mp în baza contractului de închiriere nr.34022/01.09.2022.

Prin H.C.L. nr. 394/2025 s-a aprobat demararea procedurilor pentru vânzarea locuinței din imobilul înscris în C.F nr.109767 Baia Mare, nr.topo 827/89, proprietatea Statului Român aflată în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, situată în Baia Mare, strada Barajului nr.55A, apartamentul nr.9 către titulara contractului de închiriere.

Urmare acestei hotărâri a fost întocmit de către autorizat ANEVAR Șimon Gheorghe – administrator al PBS Eval-Consulting SRL, raportul de evaluare pentru locuința cu 3 camere și dependințe situată în Baia Mare, strada Barajului nr.55A, apartamentul nr.9 în suprafață utilă de 63,59 mp, la prețul de 33.579 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,

strada Barajului nr.55A, apartamentul nr.9 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 selecția 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 construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice bugetare 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, cumpărătoarea 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 vânzare de 1,5%
- declaratie notarială din care să 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.

Valoarea de vânzare a locuinței cu 3 camere și dependințe situată pe strada Barajului nr.55A, apartamentul nr.9 va fi de 33.579 euro ,reprezentând prețul pieței rezultat din raportul de evaluare la care se adaugă comisionul de 1,5% convenit Municipiului Baia Mare în sumă de 503,69 euro rezultand suma totală de vânzare, respectiv 34.082,69 euro.

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 eșalona 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 ipotece 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, republicată 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 cu modificările și completările ulterioare.

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 convenit Municipiului Baia Mare este de 1,5%. Acesta se adaugă valorii stabilite prin raportul de evaluare al locuinței și care se include în prețul de vânzare al locuinței, 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.

Prin Declarația înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare sub nr. 60766/13.11.2025, d-na Birşe Rodica prin împuternicită d-na Malanca Olimpia conform Procurii autentificată de Birou individual Notarial Hauși Irina Sabina sub nr.858/2025, declară că este de acord cu prețul stabilit prin raportul de evaluare pentru locuința pe care o deține în Baia Mare, pe strada Barajului nr.55A, apartamentul nr.9 și al plății comisionului de vânzare de 1,5%.

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 Municipiul Municipiului Baia Mare, prin serviciile de specialitate va face demersurile pentru întocmirea certificatului de performanță energetică pentru locuința supusă vânzării, sumele fiind suportate din bugetul local.

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 3 camere și dependințe cu suprafața utilă de 63,59 mp, proprietatea Statului Român aflată în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, situată în Baia Mare, strada Barajului nr.55A, apartamentul nr.9 către titulara contractului de închiriere.

Director executiv
jur. Erica Laura Cozma



Șef serviciu
jur. Narița Florina Vasilica



Intocmit
insp. sup. Ciobanu Lucia



+