



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE

Str. P-ta Libertății nr. 17
430341, Baia Mare, România

Email: patrimoniu@baiamare.ro

NR. 13 / 12 .01.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Pentru modificarea și completarea Anexei nr. 1 și Anexei 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

Prin Anexa 1 la HCL nr. 134/2024 s-a aprobat Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu din fondul locativ al Municipiului Baia Mare iar prin Anexa nr. 2 la HCL nr. 134/2024 s-a aprobat Regulament privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat și a locuințelor aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare.

Direcția Patrimoniu prin Serviciu Contracte Imobiliare propune actualizarea regulamentelor mai sus menționate ca urmare a situațiilor întâlnite în aplicarea prevederilor regulamentelor, de la data aprobării lor, precum și ca urmare a recomandărilor cuprinse în raportul de audit intern efectuat la Serviciul Contracte Imobiliare pentru perioada 01.01.2024 – 31.12.2024 și înregistrat cu nr. 115/12.12.2025.

Astfel s-a constatat necesitatea efectuării următoarelor modificări și completări la cele două regulamente după cum urmează :

1. Modificarea Anexei nr. 1 la HCL nr. 134/2024 - Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu din fondul locativ al Municipiului Baia Mare prin modificarea art. 11 alin (4) care va avea următorul cuprins:

„ Solicitantul căruia i-a fost repartizată o locuință de serviciu trebuie să achite până la data semnării procesului verbal de predare-primire a locuinței, o garanție de bună locație, în cuantum a maxim trei chirii calculate pentru respectiva locuință în lei. Această garanție se va restitui la data încetării contractului de închiriere, cu excepția cazului în care locuința este deteriorată sau locatarul figurează cu restanțe la plata chiriei sau a utilităților, în limita sumei datorate. ”

2. Modificarea Anexei nr. 1 la HCL nr. 134/2024 - Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu din fondul locativ al Municipiului Baia Mare prin modificarea și completarea art. 11 alin (10) care va avea următorul cuprins:

„În situația încetării raporturilor de serviciu/contract de muncă, cu excepția situației în care încetarea raporturilor de serviciu are loc din culpa angajatului, dacă titularul contractului de închiriere a unei locuințe de serviciu și membrii familiei acestuia îndeplinesc condițiile prevăzute de prezentul regulament și legislația în vigoare, pentru a fi beneficiarii unei

locuințe din fondul locativ de stat aflată în administrarea Municipiului Baia Mare sau proprietate privată a Municipiului Baia Mare, locuința de serviciu poate fi transformată prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Baia Mare în locuință din fondul locativ de stat și modificat contractul de închiriere. Transformarea se poate realiza și la cererea titularului de contract, fără condiția încetării contractului de închiriere, în situația în care deține locuința de serviciu în folosință de cel puțin 3 ani și nu prezintă restanțe la plata chiriei, utilităților și cheltuielilor comune, iar titularul și membrii familiei îndeplinesc condițiile prevăzute de prezentul regulament și legislația în vigoare pentru a fi beneficiarii unei locuințe din fondul locativ de stat. Această transformare poate fi aplicată doar apartamentelor care sunt amplasate în clădiri colective în care mai sunt apartamente din fondul locativ de stat sau apartamente din fondul locativ al Municipiului Baia Mare. Această transformare nu se poate realiza pentru apartamentele situate în clădirile în care sunt exclusiv locuințe de serviciu declarate ca atare.”

3. Modificarea Anexei nr. 1 la HCL nr. 134/2024 Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu din fondul locativ al Municipiului Baia Mare prin modificarea art. 12 care va avea următorul cuprins:

„După expirarea perioadei inițiale, contractele de închiriere pot fi prelungite, prin acte adiționale, pe perioade de maximum 3 ani, dacă chiriașul mai îndeplinește condițiile de repartizare a unei locuințe de serviciu, în baza unei solicitări scrise. La prelungirea contractelor de închiriere, Comisia de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu, locuințelor sociale și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în administrarea/proprietatea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, reevaluează starea civilă a chiriașilor și numărul de persoane aflate în întreținerea lor și, la solicitarea acestora, pot să propună schimbul/schimbarea locuinței cu asigurarea exigențelor minimale prevăzute în Anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Schimbul/schimbarea de locuințe se realizează doar în cazul imobilelor aflate în exploatare, fiind exceptate locuințele noi. Unitățile locative supuse schimbului trebuie să facă parte din aceeași categorie de locuințe, iar schimbul reprezintă o convenție/un acord între doi chiriași. Autoritățile administrației publice locale ale municipiului Baia Mare pot dispune, cu respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie. Schimbarea unei locuințe atribuite, cu o altă locuință vacantă se va putea realiza după verificarea actelor doveditoare de către membrii din Comisia de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu, locuințelor sociale și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în administrarea/proprietatea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare. În cazul depunerii mai multor cereri de schimb/schimbare locuință, departajarea se face pe bază de punctaj, conform criteriilor din prezentul regulament. În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de situația locativă constatată la data efectivă a repartizării locuințelor, având prioritate, numai în acest caz solicitanții a căror situație locativă este, sau poate deveni în mod iminent, gravă. Dacă nici acest criteriu nu este suficient, departajarea se poate face în funcție de vechimea cererii solicitantului, luându-se în considerare data efectivă a înregistrării cererii (ziua/luna/anul), având prioritate în acest caz solicitantul a cărui cerere are vechime mai mare. În cazul când departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (stare civilă+starea de sănătate actuală). Schimbul de locuințe nu se va putea realiza dacă solicitantul chiriaș a pricinuit stricăciuni sau deteriorări locuinței, sau, a acumulat restanțe la chirie/plata utilităților/cheltuieli comune. Schimbul/schimbarea locuinței se poate realiza doar cu aprobarea Consiliului Local, sau când legea prevede obligativitatea atribuirii unei camera în plus din motive medicale sau alte motive.”

4. Modificarea și completarea Anexei nr. 1 la Regulament , Anexa nr. 1 la HCL nr. 134/2024- Lista acte justificative pe care solicitantii trebuie să le prezinte în vederea analizării cererilor depuse pentru locuințe de serviciu care va cuprinde:

„ • adresa (cerere) de înaintare cu opis documente justificative depuse;

• declarație notarială a solicitantului (soțul, soția, copiii și părinții soților, sau alte persoane declarate care se află în întreținerea legală a solicitantului,) care să conțină următoarele:

„nu a înstrăinat și nu deține o locuință proprietate personală sau în coproprietate în localitatea în care își desfășoară activitatea, nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a Municipiului Baia Mare, că nu deține o altă locuință de serviciu în localitatea în care își desfășoară activitatea solicitantul și nu a fost evacuat în urma rezilierii unui alt contract de închiriere încheiat cu Municipiul Baia Mare,

- pentru persoanele majore că nu realizează venituri;

- situația locativă actuală,

• certificat fiscal emis de Direcția Taxe și Impozite din Primăria municipiului Baia Mare;

• act de identitate pentru toți membrii familiei cu același domiciliu;

• certificat naștere pentru minori, după caz actul de încredințare a copilului în plasament;

• certificate de căsătorie, sentința divorț sau sentința de încredințare copil;

• adeverința de venit emisă de angajator sau adeverință de venit emisă de A.N.A.F. Maramureș, cupoane de pensie, adeverința ajutor social și sau alte forme legale de venit din care să reiasă venitul lunar net pentru ultimele 12 luni ale membrilor familiei solicitante;

- adeverință eliberată de către Serviciul Resurse Umane din cadrul instituției publice care să ateste vechimea în instituție, funcția deținută, studiile și observații, dacă este cazul, cu privire la abateri/sanțiuni disciplinare, în original;

-acte de studii solicitant;

- sentință de divorț sau certificate de deces al soțului/soției, dacă este cazul;

- contractul de închiriere vizat de Administrația Financiară Maramureș, dacă este cazul.

Acte doveditoare pentru solicitanții care se încadrează în următoarele categorii:

• Provin din instituțiile de ocrotire socială;

• Solicitantul suferă de o boala sau un alt membru al familiei și necesită o cameră în plus, conf. Anexei nr. 2 din O.U.G. nr. 40/1999, actualizată;

• Sunt încadrați într-un grad de handicap/invaliditate, sau au în întreținere persoane cu dizabilități ”

5. Modificarea Anexei nr. 2 la HCL nr. 134/2024- Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat și a locuințelor aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare, prin modificarea art. 20 alin (2) care va avea următorul cuprins:

„Raportat la art. 44 lit. a) din Legea Locuinței nr. 114/1996 republicată, după expirarea perioadei contractuale inițiale de 5 ani, contractele de închiriere pot fi prelungite, prin acte adiționale, în baza unei solicitări scrise și pe baza declarațiilor de venituri și actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale. La prelungirea contractelor de închiriere, Comisia de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu, locuințelor sociale și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în administrarea/proprietatea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, reevaluează starea civilă a chiriașilor și numărul de persoane aflate în întreținerea lor și, la solicitarea acestora, pot să propună schimbul/schimbarea locuinței cu asigurarea exigențelor minimale

prevăzute în anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Schimbul/schimbarea de locuințe se realizează doar în cazul imobilelor aflate în exploatare, fiind exceptate locuințele noi. Unitățile locative supuse schimbului trebuie să facă parte din aceeași categorie de locuințe, iar schimbul reprezintă o convenție/un acord între doi chiriași. Autoritățile administrației publice locale ale municipiului Baia Mare pot dispune, cu respectarea prevederilor Legii nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie. Schimbarea unei locuințe atribuite, cu o altă locuință vacantă se va putea realiza după verificarea actelor doveditoare de către membrii din Comisia de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu, locuințelor sociale și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în administrarea/proprietatea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare. În caz de egalitate punctaj, se are în vedere data depunerii cererii, având prioritate cererea înregistrată cu o dată mai veche. Schimbul de locuințe nu se va putea realiza dacă solicitantul chiriaș a pricinuit stricăciuni sau deteriorări locuinței, sau, a acumulat restanțe la plata chiriei/ utilităților/ cheltuielilor comune. Schimbul/schimbarea locuinței se poate realiza doar cu aprobarea Consiliului Local.”

6. Modificarea Anexei nr. 2 la HCL nr. 134/2024- Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat și a locuințelor aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare, prin modificarea art. 29 alin (4), care va avea următorul cuprins:

„Solicitantul căruia i-a fost repartizată o locuință trebuie să achite, până la data semnării procesului verbal de predare-primire a locuinței, o garanție de bună locație, în cuantumul a maxim trei chirii calculate pentru respectiva locuință, chiar dacă chiriașul este scutit de la plata chiriei conform Legii nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap. Această garanție se va restitui la data încetării contractului de închiriere, cu excepția cazului în care locuința este deteriorată sau locatarul figurează cu restanțe la plata chiriei / utilităților/ cheltuielilor comune, în baza unei solicitări în scris. Valoarea garanției va fi aprobată prin hotărâre a Consiliului Local și cuprinsă în contractul de închiriere.”

7. Modificarea Anexei nr. 1 la Regulament , Anexa nr. 2 la HCL nr. 134/2024 Lista acte justificative pe care solicitantii trebuie să le prezinte în vederea analizării cererilor depuse pentru locuințe din fondul locativ care va cuprinde:

- „ • adresa (cerere) de înaintare cu opis documente justificative depuse;
- act de identitate pentru toți membrii familiei cu același domiciliu;
- certificat naștere pentru minori;
- certificate de căsătorie, sentința divorț sau sentința de încredințare copil;
- adeverința de venit emisă de angajator sau adeverință de venit emisă de A.N.A.F. Maramureș, cupoane de pensie, adeverința ajutor social și sau alte forme legale de venit din care să reiasă venitul lunar net pe ultimele 12 luni ale membrilor familiei solicitante;
- declarație notarială care să cuprindă după caz următoarele:
 - a) „,nu deține în proprietate o locuință, nu a înstrăinat o locuință după data de 01.01.1990, nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe și nu deține în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat”.
 - b). pentru persoanele majore că nu realizează venituri;
 - c). vechimea domiciliului în municipiul Baia Mare;

d). *situația locativă actuală;*

- *certificat fiscal emis de Direcția Taxe și Impozite din Primăria Municipiului Baia Mare;*
- *acte studii solicitant;*

- *adeverință de la unitatea de învățământ a copilului peste 3 ani, care să ateste prezența în instituția de învățământ, în original;*

Acte doveditoare pentru solicitanții care se încadrează în următoarele categorii:

- *Provin din instituțiile de ocrotire socială;*
- *Sunt încadrați într-un grad de handicap/invaliditate, sau au în întreținere persoane cu dizabilități;*
- *Solicitantul sau un alt membru al familiei suferă de o boala care necesită o cameră în plus, conf. Anexei nr. 2 din O.U.G. nr. 40/1999, actualizată;*
- *Sunt veterani sau văduve de război, pensionari sau victime ale violenței domestice;*
- *Sunt persoane persecutate politic, deportate, prizonieri, cu începere de la 1 Martie 1945;*
- *Sunt beneficiarii Legii nr. 341/2004, a recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989 cu modificările și completările ulterioare, beneficiarii Decretului –lege nr.118/1990, republicat, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Chiriașii cărora li s-a pus în vedere prin Hotărâre Judecătorească să evacueze locuința, ca urmare a redobândirii dreptului de proprietate a foștilor proprietari;*
- *Dovada faptului că provin din rândul persoanelor repatriate.”*

Aceste modificări și completări aduse celor două regulamente au fost analizate în sesiunea Comisiei de locuințe nr. 488 din data de 12.01.2026 care a propus promovarea unui proiect de hotărâre în acest sens.

De asemenea modificările aduse *Anexei nr. 1 la HCL nr. 134/2024 - Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu din fondul locativ al Municipiului Baia Mare prin art. 11 alin (4)*, precum și modificările aduse *Anexei nr. 2 la HCL nr. 134/2024-Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat și a locuințelor aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare prin art. 29 alin (4)*, vor fi menționate în contractele de închiriere pentru locuințele de serviciu, respectiv pentru locuințele din fondul locativ de stat.

Având în vedere cele de mai sus supunem atenției Consiliului Local Baia Mare proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea *Anexei nr. 1 și Anexei 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.*

Director executiv
Jur. Cozma Erica Laura

Șef serviciu
Jur. Narița Florina

Întocmit
Insp. sup. Mureșan Antonela

