



## **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](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

### **PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea vânzării locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Baia Mare, Aleea Serelor nr.2C ap.21**

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare întrunit în ședința din data \_\_\_\_\_

#### **Examinând:**

- Referatul de aprobare al domnului dr. ec. Cătălin Cherecheș - Primarul Municipiului Baia Mare;
- Raportul de specialitate nr. 343 / 15.11.2022 promovat de Direcția Patrimoniu - Serviciul Contracte Imobiliare, prin care se propune aprobarea vânzării locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Baia Mare, Aleea Serelor nr.2C ap.21, către ..... în calitate de titular al contractului de închiriere nr. 1426 / 07.01.2015 prelungit prin Act adițional nr. 6 / 2021
- Borderoul Comisiei Sociale nr. 47649 / 02.11.2022
- Cererea nr. 45787 / 20.10.2022 înregistrată la Municipiul Baia Mare prin care .....solicită cumpărarea locuinței situată în Baia Mare, Aleea Serelor nr.2C ap.21

#### **Având în vedere:**

- Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- H.G. nr. 962/2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea locuinței nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1275/2000 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 644/2014 privind modificarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001;
- H.G. nr. 251/2016, privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin HG nr. 962/2001;
- H.G. nr.304/05.05.2017 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.962/2001,
- Legea nr. 448 din 6 decembrie 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Ordonanța nr.26/27.08.2019 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.28/2013 pentru aprobarea Programului național de dezvoltare locală;
- Hotărârea nr. 1174 /28.10.2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001;
- H.C.L. nr.144/2020 privind aprobarea Regulamentului privind reglementarea cadrului general pentru repartizarea și închirierea locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a Municipiului Baia Mare și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare;

- Protocol de predare-primire a obiectivului de investiții înregistrat la A.N.L. sub nr.30460/13.11.2008 și la Primăria Municipiului Baia Mare sub nr.27805/24.11.2008;
- Adresa nr.7565/31.03.2009 emisă de Agenția Națională pentru Locuințe și înregistrată la Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități prin care a fost comunicată valoarea de investiție finanțată de A.N.L.

**În temeiul prevederilor:**

- Art.108, art.129 alin.2 lit.c), alin.6 lit.b), alin.7 lit.q), art. 139 din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ;

**HOTĂRĂȘTE:**

- Art.1. Se aprobă vânzarea locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Baia Mare, Aleea Serelor nr.2C ap.21, către .....în calitate de titular al contractului de închiriere nr. 1426 / 07.01.2015 prelungit prin Act adițional nr. 6 / 2021.
- Art.2 Vânzarea locuinței identificată la art.1 din prezenta hotărâre se va face la valoarea de vânzare de 136.015,58 lei cu plata integrală, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, la care se adaugă și suma de 1.360,15 lei reprezentând 1% comision din valoarea de vânzare a locuinței, în beneficiul administratorului, precum și suma de 2.322,68 lei reprezentând preț boxă în beneficiul administratorului, conform anexei 1 – Fișa de calcul, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, preț total de achitat de către cumpărător 139.698,41 lei
- Art.3 Se împuternicește domnul Cătălin Cherecheș Primarul Municipiului Baia Mare să semneze contractul de vânzare-cumpărare pentru locuința situată în municipiul Baia Mare, Aleea Serelor nr.2C, ap.21 în conformitate cu prevederile prezentei hotărâri.
- Art.4 Plata prețului se va face de către ..... în termen de 30 de zile de la comunicarea prezentei hotărâri, iar contractul notarial se va încheia în termen de 30 de zile de la achitarea prețului, iar în caz contrar prezenta hotărâre își va înceta aplicabilitatea.
- Art.5. Prezenta hotărâre se comunică la:
- Primarul Municipiului Baia Mare;
  - Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
  - Direcția Generală Administrație Publică;
  - Direcția Patrimoniu
  - Direcția Economică
  - Serviciul Administrație Publică Locală
  - .....

Inițiator,  
Dr. ec. Cătălin Cherecheș  
Primarul Municipiului Baia Mare

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





## MUNICIPIUL BAI A MARE

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE

Str. Piața Libertății nr.17  
430321, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 275 587

Email: [patrimoniu@baiamare.ro](mailto:patrimoniu@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

NR. 343 / 15.11.2022

### RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea vânzării locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Baia Mare, Aleea Serelor nr.2C ap.21, către ..... în calitate de titular al contractului de închiriere nr. 1426 / 07.01.2015 prelungit prin Act adițional nr. 6 / 2021**

Situația juridică a locuințelor ANL este reglementată de o normă specială care este Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și respectiv H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998; astfel, în conformitate cu prevederile art.8 alin.2 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, locuințele pentru tineri destinate închirierii fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale din unitățile administrativ teritoriale în care sunt amplasate.

Vânzarea locuințelor pentru tineri se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și în conformitate cu prevederile H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Facem precizarea că procedura de vânzare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii respectiv condițiile restrictive, stabilirea prețului de vânzare și modalitatea de plată, transferul dreptului de proprietate, garanții, obligațiile vânzătorului și cumpărătorului, interdicții, rezoluțiunea și nulitatea contractului, sunt prevăzute la art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și art.19<sup>2</sup> din H.G. nr.962/2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998.

Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea titularilor contractelor de închiriere, după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

Tranzacția menționată va face obiectul contractului de vânzare, conform modelului cadru prevăzut în Anexa nr.1 la prezenta.

Locuințele pentru tineri, destinate închirierii se vând solicitanților care îndeplinesc la data exercitării opțiunii de cumpărare următoarele condiții obligatorii:

- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;
- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37m<sup>2</sup>, suprafață utilă minimă/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. La data încheierii

contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată;

- venitul mediu net pe membru de familie, realizat în ultimele 12 luni, la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, să nu depășească cu 100% câștigul salarial mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de vânzare.

Prețul locuinței se poate achita:

a) integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, sau

b) în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

Valoarea de vânzare a locuinței pentru tineri, destinate închirierii se stabilește conform modalității de calcul prevăzută de Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare astfel:

„valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice locale și ale sectoarelor municipiului București sau de către operatorii economici în a căror administrare se află imobilele respective, precum și de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau de către unele unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorități, potrivit legii. Valoarea de vânzare reprezintă valoarea de investiție a construcției, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) și actualizată cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică. Rata inflației se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia;”

„valoarea de vânzare stabilită, conform prevederilor lit. d), se ponderează, numai după diminuarea cu amortizarea calculată și actualizarea cu rata inflației, cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare, astfel:

Rangul localității	Coeficient de ponderare
0 - București	1,00
I - municipii de importanță națională	0,95
II - municipii de importanță interjudețeană	0,90
III - orașe	0,85
IV - sate reședință de comună	0,80
V - sate componente ale comunelor și sate aparținând municipiilor și orașelor	0,80

unde:

a) rangul 0 - capitala României, municipiu de importanță europeană;

b) rangul I - municipii de importanță națională, cu influență potențială la nivel european;

c) rangul II - municipii de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități;

d) rangul III - orașe;

e) rangul IV - sate reședință de comună;

f) rangul V - sate componente ale comunelor și sate aparținând municipiilor și orașelor;

g) în cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea consiliilor locale sau a autorităților administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății, sau

a unor unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorități până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deserveșc;"

În anul 2012, la cererea chiriașilor din cele două blocuri ANL str. Aleea Serelor nr.2B și 2C, motivată de faptul că li s-a interzis depozitarea pe balcoane a orice fel de lucruri, Primăria Baia Mare cu fonduri alocate de la bugetul local a amenajat în subsolul fiecărui bloc de pe Aleea Serelor câte 25 de boxe individuale.

Lucrările au fost executate în baza unor contracte încheiate între Municipiul Baia Mare și firme de construcții specializate și au fost recepționate de comisii numite prin dispoziții ale primarului.

În situația vânzării apartamentelor potrivit Legii nr.152/1998 este necesară ca Primăria Baia Mare să recupereze sumele investite pentru amenajarea boxelor de la cumpărători care sunt beneficiarii efectivi ai acestor spații.

Valoarea de vânzare este calculată în Anexa nr.1– Fișa de calcul, parte integrantă din proiectul de hotărâre.

În cazul vânzării locuințelor ANL transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

Locuințele nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările ulterioare.

Interdicția de înstrăinare prevăzută la art.10 alin. (2) lit. f) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii.

Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispozițiilor art.10 alin. (2) lit.f) teza a treia din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare.

Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L., titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți (suprafetei) de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Dobândirea cotei-părți (suprafetei) de teren aferente locuinței A.N.L. pe durata existenței clădirii este menționată în contractul de vânzare.

Transmiterea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor A.N.L. se realizează concomitent cu transferul dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L.

Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL în contul autorității administrației publice locale, deschis pe seama Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri.

Sumele obținute din vânzarea locuințelor se înregistrează în contul deschis pe seama consiliilor locale la unitățile Trezoreriei Statului, cont IBAN RO61TREZ43621390203XXXXX.

Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează de către Primaria Municipiului Baia Mare - Direcția Impozite și Taxe, în calitate de unitate prin care se realizează vânzarea locuințelor, aceste sume se constituie venit la bugetul local și acoperă cheltuielile de evidență și vânzare a spațiilor locative menționate.

Tot venit la bugetul local se constituie și sumele ce reprezintă valoarea boxei aferente locuinței vândute, aceasta fiind construită cu finanțare de la bugetul local al unității administrativ-teritoriale. Sumele obținute din vânzarea locuințelor, încasate de Primaria Municipiului Baia Mare, se virează, după reținerea sumelor reprezentând comisionul de 1%, în contul autorității administrației publice locale, deschis pe seama Consiliului Local al Municipiului Baia Mare care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe. Operațiunea se efectuează prin ordin de plată pentru Trezoreria Statului, iar orice întârziere atrage plata de penalități, conform prevederilor legale în vigoare.

Regulile particulare ale vânzării locuințelor ANL generate de actuala legislație se coroborează și cu prevederile Legii 170/2010 pentru completarea art.45 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare și pentru modificarea art.10(1) din Legea locuinței nr.114/1996, care statuează faptul că locuințele și unitățile individuale pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică notarială, sub sancțiunea nulității absolute, iar dovada dreptului de proprietate asupra unei unități de locuit se face numai pe baza actelor de proprietate și a extrasului de carte funciară pentru informare.

Stabilirea prețului de vânzare al locuințelor pentru tineri, destinate închirierii conform modalității de calcul prevăzută de Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, descrisă mai sus în prezentul raport, se face de către Direcția Patrimoniu - Serviciul Contracte Imobiliare.

În acest sens, ..... prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare sub nr.45787 / 20.10.2022, a solicitat cumpărarea cu plata integrală, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate a locuinței situată în Baia Mare, Str. Aleea Serelor nr.2C nr.21, pe care o deține în calitate de titular al contractului de închiriere nr. 1426 / 07.01.2015 prelungit prin Act adițional nr.6/2021 și a boxei aferente apartamentului. Menționăm că din adeverința cu nr. 48585 / 20.10.2022 depusă de ..... rezultă faptul că venit mediu net realizat în ultimele 12 luni este de 7429,83 de lei și nu depășește cu 100% salariul mediu net pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, și se încadrează în prevederile art.19<sup>1</sup>, alin.(10) din Normele metodologice din 27 septembrie 2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

..... este coproprietar doar pe ½ dintr-o locuință de 30,37 mp și îndeplinește condițiile de cumpărare așa cum este prevăzut la art.10, alin.(2), lit. c) din Legea nr.152/15.07.1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată.

Având în vedere că din verificarea înscrisurilor justificative anexate la cererea de cumpărare, a rezultat îndeplinirea cumulativă a condițiilor de vânzare prevăzute de lege, Comisia socială, în sesiunea din data de 02.11.2022 a aprobat vânzarea locuinței din Baia Mare, Str. Aleea Serelor nr.2C apartamentul nr.21.

Având în vedere cele arătate mai sus, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Baia Mare proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în Baia Mare, Str. Aleea Serelor nr.2C ap.21, Jud.Maramureș, către ....., în calitate de titular al contractului de închiriere nr. 1426 / 07.01.2015 prelungit prin Act adițional nr. 6 / 2021, la valoarea de vânzare de 136.015,58 lei, cu plata prețului integrală, la data încheierii contractului de vânzare, la care se adaugă 1.360,15 lei reprezentând 1% comision din prețul calculat al locuinței în beneficiul administratorului și prețul boxei în sumă de 2.322,68 lei, conform Anexei 1 – Fișa de calcul, care face parte integrantă din prezentul proiect.

Anexăm:

– Fișa de calcul – Valoare de vânzare

- Protocol de predare-primire a obiectivului de investiții înregistrat la A.N.L. sub nr.30461/13.11.2008 și la Primăria Municipiului Baia Mare sub nr.27805/24.11.2008;
- Adresa nr.7565/31.03.2009 emisă de Agenția Națională pentru Locuințe și înregistrată la Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități prin care a fost comunicată valoarea de investiție finanțată de A.N.L.

Jur. Gligan Vasile-Cameliu  
Director General  
Direcția Generală Administrație Publică

Direcția Patrimoniu  
Dir.ex. Jur. Cozma Erica-Laura

Întocmit,  
Ec. Dredean Erika - Insp. principal





## **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](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

### **REFERAT DE APROBARE**

**privind aprobarea vânzării locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Baia Mare, Alea Serelor nr.2C ap.21, către Mândru Vicu-Adrian, în calitate de titular al contractului de închiriere nr. 1426 / 07.01.2015 prelungit prin Act adițional nr. 6 / 2021**

Situația juridică a locuințelor ANL este reglementată de o normă specială care este Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și respectiv H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998; astfel, în conformitate cu prevederile art.8 alin.2 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, locuințele pentru tineri destinate închirierii fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale din unitățile administrativ teritoriale în care sunt amplasate.

Vânzarea locuințelor pentru tineri se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și în conformitate cu prevederile H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea titularilor contractelor de închiriere, după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

Locuințele pentru tineri, destinate închirierii se vând solicitanților care îndeplinesc la data exercitării opțiunii de cumpărare îndeplinesc condiții obligatorii prevăzute la art.10, alin.2 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe

Prețul locuinței se poate achita: integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, sau în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

Valoarea de vânzare a locuinței pentru tineri, destinate închirierii se stabilește conform modalității de calcul prevăzută de Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În anul 2012, la cererea chiriașilor din cele două blocuri ANL str. Alea Serelor nr.2B și 2C, motivată de faptul că li s-a interzis depozitarea pe balcoane a orice fel de lucruri, Primăria Baia Mare cu fonduri alocate de la bugetul local a amenajat în subsolul fiecărui bloc de pe Alea Serelor câte 25 de boxe individuale. Lucrările au fost executate în baza unor contracte încheiate între Municipiul Baia Mare și firme de construcții specializate și au fost recepționate de comisii numite prin dispoziții ale primarului.

În situația vânzării apartamentelor potrivit Legii nr.152/1998 este necesară ca Primăria Baia Mare să recupereze sumele investite pentru amenajarea boxelor de la cumpărători care sunt beneficiarii efectiv ai acestor spații.

Valoarea de vânzare este calculată în Anexa nr.1– Fișa de calcul, parte integrantă din proiectul de hotărâre.

În cazul vânzării locuințelor ANL transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege.

Locuințele nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii.

Dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009,

republicată, cu modificările ulterioare, si ale Legii cadastrului si a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările ulterioare.

Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește si dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții si instalații, precum si asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L., titularul contractului dobândește si dreptul de folosință asupra cotei-părți (suprafetei) de teren aferente locuinței, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Dobândirea cotei-părți (suprafetei) de teren aferente locuinței A.N.L. pe durata existenței clădirii este menționată în contractul de vânzare. Transmiterea dreptului de folosință asupra cotei părți de teren aferentă locuințelor A.N.L. se realizează concomitent cu transferul dreptului de proprietate asupra locuinței A.N.L.

Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor ANL în contul autorității administrației publice locale, deschis pe seama Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri. Sumele obținute din vânzarea locuințelor se înregistrează în contul deschis pe seama consiliilor locale la unitățile Trezoreriei Statului, cont IBAN RO61TREZ43621390203XXXXX. Sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuințelor se încasează de către Primaria Municipiului Baia Mare - Directia Impozite si Taxe, in calitate de unitate prin care se realizează vânzarea locuințelor; aceste sume se constituie venit la bugetul local si acoperă cheltuielile de evidență si vânzare a spațiilor locative menționate.

Tot venit la bugetul local se constituie si sumele ce reprezintă valoarea boxei aferente locuinței vândute, aceasta fiind construită cu finanțare de la bugetul local al unității administrativ-teritoriale.

Sumele obținute din vânzarea locuințelor, încasate de Primaria Municipiului Baia Mare, se virează, după reținerea sumelor reprezentând comisionul de 1%, în contul autorității administrației publice locale, deschis pe seama Consiliului Local al Municipiului Baia Mare care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe.

În acest sens, DI Mândru Vicu-Adrian prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare sub nr.45787 / 20.10.2022, a solicitat cumpărarea cu plata integrală, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate a locuinței situată în Baia Mare, Str. Aleea Serelor nr.2C nr.21, pe care o deține în calitate de titular al contractului de închiriere nr. 1426 / 07.01.2015 prelungit prin Act aditional nr.6/2021 și a boxei aferente apartamentului.

Având în vedere că din verificarea înscrisurilor justificative anexate la cererea de cumpărare, a rezultat îndeplinirea cumulativă a condițiilor de vânzare prevăzute de lege, Comisia socială, în sedința din data de 02.11.2022 a aprobat vânzarea locuinței din Baia Mare, Str. Aleea Serelor nr.2C apartamentul nr.21.

Raportat la cele de mai sus vă supun atenției în vederea adoptarii proiectul de hotărâre.

Dr.ec. Catalin Chereches  
Primarul Municipiului Baia Mare



## MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE

Str. Piața Libertății nr.17  
430321, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 275 587

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

ANEXA nr.1 LA HCL nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2022

### FISĂ DE CALCUL

al valorii de vânzare a locuinței pentru tineri, destinate închirierii, construite prin A.N.L. situată în  
**Baia Mare, str. Alea Serelor nr.2C ap.21**

Nr. crt.	Descriere	Valoare (lei, inclusiv TVA)
1	Data recepție imobil (lună, an)	Octombrie 2008
2	Valoare de investiție imobil ( $V_{ii}$ )	2.788.339,67
3	Suprafața construită desfășurată imobil ( $S_{cdi}$ ) (mp)	1.862,87
4	Suprafața construită desfășurată (mp) locuință - se determină de către UAT în baza măsurătorilor cadastrale ( $S_{cdi}$ )	65,47
5	Amortizarea (A), calculată în conformitate cu prevederile art. 14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3.471/2008, cu modificările și completările ulterioare, și virată către ANL și $V_{ila}$ – contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către A.N.L.	10.160,11
6	Valoare de investiție locuință $V_{il} = (V_{ii}/S_{cdi}) * S_{cdi}$	97.994,84
7	Valoare de investiție locuință diminuată cu amortizarea virată la ANL $V_{ild} = V_{il} - V_{ila} - A$	87.834,73
8	Rata inflației (comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total)	172,06
9	Valoare de investiție actualizată cu rata inflației $V_1 = V_{ild} \times Ri/100$	151.128,43
10	Valoare de investiție ponderată cu coeficientul $C_p$ prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d <sup>1</sup> ) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, $C_p$ Municipiul Baia Mare=0,9 $V_2 = V_1 \times C_p$	136.015,58
11	Comision (C) de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare $C = V_2 \times 1\%$	1.360,15
12	Valoare finală vânzare locuință $V_{vl} = V_2 + C$	137.375,73

Valoarea de vânzare finală poate suferii modificări la data vânzării efective ca urmare a modificării ratei inflației și dobânzii de referință a Băncii Naționale a României (data plata se face în rate lunare).

În cazul în care solicitați și achiziționarea boxei aferente apartamentului nr.21 vă comunicăm următoarele:

- Suprafață boxă = 5,74 mp
- Preț boxă / mp = 82,17 euro
- Valoare vânzare boxă 5,74 mp x 82,17 euro = 471,65 euro
- Curs BNR din 20.10.2022, 1 euro = 4,9246 lei
- Valoare vânzare boxă 471,65 euro x 4,9246 lei = 2.322,68 lei

Valoarea de vânzare a boxei poate suferii modificări la data vânzării efective ca urmare a modificării cursului de schimb valutar comunicat de BNR.

**VIZAT,**  
**Jur. Gligan Vasile-Cameliu**  
**Director General**  
**Direcția Generală Administrație Publică**

**Verificat,**  
**Direcția Patrimoniu**  
**Dir.ex. Jur. Cozma Erica-Laura**

**Întocmit,**  
**Ec. Dredean Erika, inspector principal**