



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 apartamentului cu 3 camere și dependințe cu suprafața utilă de 55,37mp situat în Baia Mare, str. Melodiei nr.9/6, din imobilul înscris în C.F nr.100403, nr.topo 2813/94, proprietatea Statului Român aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, către titulara contractului de închiriere ...

Examinând:

- Referatul de aprobare al primarului p.Primar-Viceprimar desemnat Ioan Doru Dancuș
- Raportul de specialitate nr. 127/2024 promovat de Serviciul Contracte Imobiliare, prin care se propune însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării și încheierii contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului cu 3 camere și dependințe cu suprafața utilă de 55,37mp situat în Baia Mare, str. Melodiei nr.9/6 proprietatea Statului Român aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, către titulara contractului de închiriere ...
- H.C.L. nr. 336/2023 privind aprobarea demarării procedurilor pentru vânzarea apartamentului cu 3 camere și dependințe situat în Baia Mare, str. Melodiei nr.9/6 din imobilul înscris în CF nr.100403, nr.topo 2813/94 Baia Mare, proprietatea statului aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, către titulara contractului de închiriere ...
- Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR –PBS Eval-Consulting SRL pentru apartamentul cu 3 camere și dependințe situat pe str. Melodiei nr.9/6
- contractul de închiriere nr.29423/01.09.2022 încheiat cu ...
- Declarația acord pret apartament înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr.16229/25.03.2024
- CF nr.100403 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 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 apartamentul cu 3 camere și dependințe situat pe str. Melodiei nr. 9/6, scara A, etaj.1, în suprafață utilă de 55,37mp, din imobilul înscris în C.F nr.100403, nr.topo 2813/94 prin care s-a stabilit valoarea locuinței în sumă de 49800 euro, Anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2. 1) Se aprobă vânzarea apartamentului cu 3 camere și dependințe situat pe str. Melodiei nr. 9/6 la prețul de 50547 euro constituit din valoarea de 49800 euro stabilită în raportul de evaluare și 747 euro reprezentând comisionul de 1,5% din valoarea apartamentului.

2) Pretul 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 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.

- Diferența de 70% din pretul 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 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 pretul 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, 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 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. Se aprobă contractarea serviciului în vederea întocmirii certificatului de performanță energetică pentru apartamentul cu 3 camere și dependințe situat pe str. Melodiei nr. 9/6. Contravaloarea acestuia va fi suportată din bugetul local.

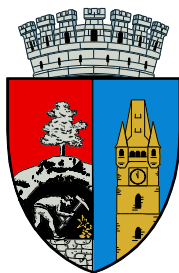
Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Baia Mare prin Direcția Patrimoniu și Direcția Economică.

Art.7. Prezenta se comunică la

- Primarul Municipiului Baia Mare
- Instituția Prefectului Județul Maramureș;
- Direcția Patrimoniu
- Direcția Economică
- ...
- Serviciul Administrație Publică Locală.

Inițiator,
p. Primar
Viceprimar desemnat
Ioan Doru Dancuș

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



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE

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

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

Nr. 127/28.03.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării și încheierii contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului cu 3 camere și dependințe cu suprafața utilă de 55,37mp situat în Baia Mare, str. Melodiei nr.9/6, din imobilul înscris în C.F nr.100403, nr.topo 2813/94, proprietatea Statului Român aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, către titulara contractului de închiriere ...

Apartamentul cu 3 camere și dependințe în suprafață utilă de 55,37 mp situat pe str. Melodiei nr.9/6 este deținut cu chirie de ... din anul 2006 (contract de închiriere nr.2797/2.08.2006), și la această dată în baza contractului de închiriere valabil nr. 29423/01.09.2022. Acesta face parte din inventarul construcțiilor aparținând domeniului privat al Statului Roman și se află în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Prin cererea nr. 25388/08.06.2023 ... solicită cumpărarea locuinței pe care o deține cu chirie pe str. Melodiei nr.9/6 care a fost aprobată în ședința comisiei de locuințe din data de 22.06.2023. 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. 336/2023 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 apartamentului situat pe str. Melodiei nr. 9/6 și astfel a fost întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR S.C. PBS EVAL CONSULTING SRL. raportul de evaluare pentru apartamentul cu 3 camere și dependințe situat în Baia Mare str. Melodiei nr. 9 ap. 66, scara A, etaj.1, în suprafață utilă de 55,37 mp, din imobilul înscris în C.F nr.100403, nr.topo 2813/94 la prețul de 49800 euro. Contravaloarea raportului de evaluare a fost achitată cu chitanța r.10631800537672024/15.02.2024. Baza legală a proiectului de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării și încheierea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului cu 3 camere și dependințe cu suprafața utilă de 55,37 mp situat în Baia Mare, str. Melodiei nr. 9/6, 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 modifica 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, cumpărătoarea 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 utilitatilor aferente locuinței

- carte de identitate

-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 (soț,soție,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 apartamentului cu 3 camere și dependințe situat pe str. Melodiei nr. 9/6 va fi **de 50547 euro** constituit din valoarea de **49800 euro** stabilită prin raportul de evaluare și **747 euro** reprezentând comisionul de 1,5% din valoarea apartamentului.

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 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 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 si completările ulterioare.

Potrivit prevederilor art.22 din Legea nr. 372/2005 modificată si 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 Primaria Municipiului Baia Mare sub nr. 16229/25.03.2024 ... declară că a luat la cunoștință de prețul stabilit prin raportul de evaluare pentru apartamentul pe care îl detine cu contract de închiriere valabil pe str. Melodiei nr.9/6 și că este de acord cu prețul stabilit și comisionul de 1,5% .

Fată 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 apartamentului cu 3 camere și dependințe cu suprafața utilă de 55,37 mp situat în Baia Mare, str. Melodiei nr. 9/6, proprietatea Statului Roman în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare către ...

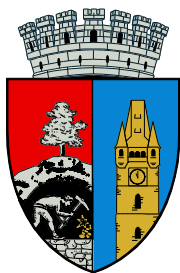
Anexăm:

- Cartea de identitate a ...
- Borderoul de locuințe din data de 22.06.2023.
- Contract de închiriere nr.2797/2.08.2006
- Contractul de închiriere nr. 29423/01.09.2022 al apartamentului situat pe str. Melodiei nr. 9/6.
- Cererea de cumpărare nr.25388/08.06.2023 a ...
- Raportul de evaluare al apartamentului situat pe str. Melodiei nr. 9/6
- Extras C.F nr.100403
- Declarația de luare la cunoștință a prețului de vânzare a apartamentului de chirie înregistrată la Primaria Municipiului Baia Mare sub nr. 16229/25.03.2024.
- Obligațiile de plată a chiriei la zi

Jur. Gligan Vasile Cameliu
Director executiv

jur.Narița Florina Vasilica
Sef serviciu

Întocmit
Insp.sup. Ciobanu Lucia



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIAMARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

REFERAT DE APROBARE

Privind însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării și încheierii contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului cu 3 camere și dependințe cu suprafața utilă de 55,37mp situat în Baia Mare, str. Melodiei nr.9/6, din imobilul înscris în C.F nr.100403, nr.topo 2813/94, proprietatea Statului Român aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, către titulara contractului de închiriere ...

Apartamentul cu 3 camere și dependințe în suprafață utilă de 55,37 mp situat pe str. Melodiei nr.9/6 este deținut cu chirie de ... în baza contractului de închiriere nr. 29423/01.09.2022. Prin cererea nr. 25388/08.06.2023 ... solicită cumpărarea locuinței și în ședința comisiei de locuințe din data de 22.06.2023 a fost discutată și aprobată.

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 decât aceea de locuință construite din fondurile statului și din fondul unităților economice sau de stat
- Legea nr. 76/1994 pentru modificarea Legii nr. 85/1992.
- 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.

Prin HCL nr. 336/2023 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 apartamentului situat pe str. Melodiei nr. 9/6 și astfel a fost întocmit de către evaluator autorizat S.C. PBS EVAL CONSULTING SRL. raportul de evaluare pentru apartamentul cu 3 camere și dependințe situat în Baia- Mare, str. Melodiei nr. 9 ap. 66, scara A, etaj.1, în suprafață utilă de 55,37 mp, din imobilul înscris în C.F nr.100403, nr.topo 2813/94 la prețul de 49800 euro .

Prețul de vânzare al apartamentului cu 3 camere și dependințe situat pe str. Melodiei nr. 9/6 va fi de 50547 euro constituit din valoarea de 49800 euro stabilită prin raportul de evaluare și 747 euro reprezentând comisionul de 1,5% din valoarea apartamentului.

În conformitate cu Legea nr. 372/2005R privind performanța energetică a clădirilor se va întocmi și certificatul de performanță energetică pentru apartamentul susmenționat.

Raportat la cele de mai sus vă supun atenției în vederea adoptării proiectului de hotărâre.

Inițiator,
p.Primar
Viceprimar desemnat

