



HOTĂRÂREA NR. 592/2025

privind însușirea Raportului de evaluare, aprobarea vânzării și încheierii contractului de vânzare-cumpărare al locuinței cu 1 cameră și dependințe în suprafață utilă de 23,63 mp situată în Baia Mare, Aleea Filaturii blocul nr.3, apartamentul nr...., proprietatea Statului Român aflată în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, către titularul contractului de închiriere ...

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
LUNI 22 DECEMBRIE 2025**

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 631/2025;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 631/2025;
- Raportul de specialitate nr.460/2025 promovat de Serviciul Contracte Imobiliare, prin care se propune însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării și încheierii contractului de vânzare-cumpărare al locuinței cu 1 cameră și dependințe în suprafață utilă de 23,63 mp situată în Baia Mare, Aleea Filaturii, blocul nr.3, apart. nr...., proprietatea Statului Român aflată în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, către titularul contractului de închiriere ...;
- H.C.L. nr.107/2025 privind aprobarea demarării procedurilor pentru vânzarea apartamentelor din proprietatea statului aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, situate în Baia Mare, B-dul Regele Ferdinand, bloc nr.94, apartamentul nr.40, identificat prin CF nr. 101818-C1, nr.topo 2817/325-C1 Baia Mare și Aleea Filaturii blocul nr.3, apartamentul nr.2, identificat prin CF. 101073-C1, nr.topo 2708/446-C1 către titularii contractelor de închiriere,
- Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR ... administrator al PBS Eval-Consulting SRL pentru locuința cu 1 cameră și dependințe în suprafață utilă de 23,63 mp situată pe Aleea Filaturii blocul nr.3, apartamentul nr.... ,
- Contractul de închiriere nr.37450/28.11.2023 încheiat între Municipiul Baia Mare și d-nul ...;
- Declarația chiriașului ... înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 39111/15.07.2025 privind acordul cumpărării locuinței la prețul de piață calculat prin raportul de evaluare,
- Cererea chiriașului înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr.60186/11.11.2025 prin care solicită cumpărarea locuinței și compensarea din prețul de vânzare a investițiilor executate în locuință,
- Borderoul comisiei de locuințe din data de 14.11.2025,
- Declarația chiriașului ... autenticată de S.P.N înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr.63424/27.11.2025 privind confirmarea faptului că documentele depuse în completare la facturile cu manopera sunt corecte
- Situația facturilor cu contravaloarea materialelor de construcții,
- Extras CF nr 101073 Baia Mare,
- Fișa mijlocului fix nr.15004,
- Extras poziția imobil nr. 142 din Formularul P4000 privind inventarul centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu terenul și construcția situată în Baia Mare , strada Aleea Filaturii nr.3/...

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 construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, completată prin Legea nr. 244/2011 cu modificările și completările ulterioare la art.1,art.16 prevede:
„Art. 16. -Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.”
- 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;
- 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 modificările și completările ulterioare,
- Avizul favorabil al comisiilor de specialitate I, II și III din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Amendamentul adus în cadrul comisiei de buget finanțe: „La art. 2 (2) Se aprobă compensarea din valoarea de piață rezultată în raportul de evaluare, însușit la art. 1, din prezenta, a sumei de până la 14.500 de lei, reprezentând prețul manoperei lucrărilor executate, în locuința situată în Baia Mare, Aleea Filaturii, nr. 3/2, de către Sc Paticot Construct Thira SRL, dar nu sub valoarea de inventar de la data vânzării.”
- Avizul secretarului general al Municipiului Baia Mare;

În temeiul prevederilor:

- Art. 133 alin. 1 , art. 139, art. 196 alin. 1 lit. a din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de ... administrator al PBS Eval-Consulting SRL pentru locuința cu 1 cameră și dependințe în suprafață utilă de 23,63 mp, situată în Baia Mare, Aleea Filaturii blocul nr.3, apartamentul nr...., prin care s-a stabilit valoarea de piață a locuinței în sumă de **20.286,00euro**, Anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2 1). Se aprobă compensarea din totalul de **20.286,00** euro rezultat din raportul de evaluare însușit la art.1 a sumei de 15.687,91 lei, echivalentul a **3.081,86** euro , reprezentând contravaloarea facturilor fiscale pentru achiziția unei microcentrale termice și a materialelor necesare lucrărilor de finisaj și amenajări interioare, executate în locuința de către chiriașul ..., conform Anexei nr.2 la prezenta hotărâre.

2). Se aprobă compensarea din valoarea de piață rezultată în raportul de evaluare însușit la art.1 din prezenta, a sumei de 14500 lei reprezentând prețul manoperei lucrărilor executate în locuința situată în Baia Mare , strada Aleea Filaturii nr.3/..., de către SC Paticot Construct Thira SRL, dar nu sub valoarea de inventar de la data vânzării.

Art.3.1) Se aprobă vânzarea către ..., titularul contractului de închiriere a locuinței cu 1 cameră și dependințe situată în Baia Mare, Aleea Filaturii blocul nr.3, apartamentul nr.... la prețul total de **17.462,20 euro** constituit din valoarea de **17.204,14 euro** și valoarea de **258,06 euro** reprezentând comisionul de 1,5% care se va achita odată cu plata avansului constituind venit la Municipiului Baia Mare.

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

Art.4.Contractul de vânzare-cumpărare al locuinței se va încheia cu ... titularul contractului de închiriere în următoarele condiții:

1) Cu plata în rate, 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 al Municipiului Baia Mare. Neachitarea avansului în termenul de 90 de zile 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 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 penalitațiilor 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 ipoteci 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 prețului de vânzare aprobat de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare și se include în prețul de vânzare al locuinței, constituind 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.5. (1).În vederea perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va prezenta următoarele documente;

a) carte de identitate

b) dovada achitării la zi a chiriei și a utilităților aferente locuinței

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

d) 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.

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

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului Județului Maramureș;

- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Direcția Patrimoniu ;
- Direcția Economică;
- D-lui;
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registrul Agricol.

Bențea Marcel Răzvan
Președinte de ședință

Contrasemnat pentru legalitate
Jur. Vasile-Cameliiu Gligan
Secretar General al Municipiului Baia Mare

Total consilieri	23
Prezenți	19
Pentru	17
Impotrivă	-
Abțineri	2