

**ANEXA NR. 1 LA HCL NR. 134/2024 modificată prin HCL nr. 136/2026**

**REGULAMENT**

**PRIVIND REPARTIZAREA ȘI ÎNCHIRIEREA LOCUINTELOR DE SERVICIU DIN FONDUL LOCATIV AL MUNICIPIULUI BAIJA MARE**

**Art. 1.** Locuințele de serviciu din fondul locativ al Municipiului Baia Mare stabilite de către Consiliul Local cu această destinație, se închiriază angajaților și funcționarilor publici din Administrația Publică Locală a Municipiului Baia Mare și din instituțiile publice aflate sub autoritatea sau în coordonarea autorităților publice locale.

**Art. 2.** Prezentul Regulament se aplică în vederea atribuirii locuințelor de serviciu din fondul locativ al Municipiului Baia Mare, sau, în vederea prelungirii locațiunii pentru acest tip de locuințe. Prin fond locativ al Municipiului Baia Mare, în accepțiunea prezentului regulament, se înțelege: locuințele aflate atât în proprietatea, cât și în administrarea Municipiului Baia Mare ori, după caz, aflate numai în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare;

**Art. 3.** Pot beneficia de locuință de serviciu, până la dobândirea unei locuințe proprietate personală în Municipiul Baia Mare, sau până la primirea unei locuințe din proprietatea/administrarea Municipiului Baia Mare, angajații din Administrația Publică Locală a Municipiului Baia Mare și din instituțiile publice aflate sub autoritatea sau în coordonarea acestuia.

**Art. 4. 1.** Nu beneficiază de locuință de serviciu familiile sau angajații din instituțiile și serviciile publice prevăzute la art. 3, care:

- a) dețin în proprietate o locuință în Baia Mare;
- b) au înstrăinat o locuință în Municipiul Baia Mare, după data de 1 ianuarie 1990, excepție făcând situația în care locuința a fost înstrăinată., ca urmare a partajului în urma divorțului solicitantului.
- c) au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a municipiului Baia Mare;
- d) dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință de serviciu din fondul locativ de stat, în Baia Mare;
- e) au avut abateri disciplinare sau sancțiuni disciplinare neradiate la data solicitării.
- f) au fost evacuați în urma rezilierii contractului de închiriere încheiat cu municipiul Baia Mare, în ultimii cinci ani, anterior depunerii cererii.

**2.** Neeligibilitatea pentru atribuirea unei locuințe de serviciu există și în cazul în care soțul, soția, copiii și părinții soților care locuiesc și gospodăresc împreună sau alte persoane declarate care se află în întreținerea legală a solicitantului, se află în una din situațiile menționate la alin. 1.

**Art. 5.** La atribuirea unei locuințe de serviciu, se va ține seama de următoarele criterii (C):

C 1 - vechimea în instituția publică a solicitantului;

C 2 - nivelul studiilor;

C 3- situația locativă;

C4 - starea de sănătate a solicitantului și a membrilor de familie ai acestuia (soț/soție, copii aflați în întreținere sau în plasament);

- C 5 - situația familială a solicitantului;
- C 6 - venitul net/membru de familie (soț, soție, copii);
- C 7 - vechimea cererii de atribuire a unei locuințe.

**Art. 6.** Punctajul acordat în cadrul fiecărui criteriu prevăzut la art. 5 este următorul (P):

**\* C 1: vechimea în instituția publică a solicitantului**

- pentru fiecare an întreg de vechime se acordă 1 p, fără a se depăși 10 p.

**\* C 2: nivelul studiilor solicitantului**

- a) studii doctorat .....50 pct
- b) studii postuniversitare, masterat, .....40 pct
- c) studii superioare cu diplomă de licență.....35 pct
- d) studii postliceale.....30 pct
- e) studii liceale absolvite cu diplomă de bacalaureat.....25 pct
- f) studii profesionale sau liceale fără diplomă de bacalaureat .....20 pct
- g) studii complementare gimnaziale.....17 pct
- h) studii gimnaziale.....15 pct
- i) studii primare .....10 pct

**\* C 3: situația locativă a solicitantului**

- persoană/familie evacuată sau care urmează a fi evacuată din locuințele retrocedate foștilor proprietari .....30 pct.
- tineri proveniți din instituții de ocrotire socială, care locuiesc la data depunerii cererii sau repartiției în centre de ocrotire sau au ieșit din astfel de centre cu maxim 2 ani anteriori depunerii cererii.....25 pct.
- chirie în spațiu din fond locativ privat: .....20 pct
- tolerat în spațiu de părinți/prieteni/alte persoane: .....15 pct
- chirie în locuință socială sau chirie în locuință pusă la dispoziția acestuia de asociații sau fundații .....10 pct
- nu locuiește în Municipiul Baia Mare .....5 pct
- ocupant al unei locuințe informale.....3 pct

**\* C 4: starea de sănătate a solicitantului și a membrilor de familie ai acestuia (soț/soție, copii, persoane aflate în întreținere/plasament)**

Solicitantul, membrii familiei (soțul/soția, copiii aflați în întreținere ori în plasament) suferă de o boală și sunt încadrați în grad de handicap:

- a).handicap grav cu asistent personal și necesită o cameră în plus, conf. art. 20 din Legea 448/2006 .....20 pct
- b) invaliditate gr. I, conf. Anexei nr. 2 din O.U.G. nr. 40/1999.....18 pct
- c) handicap grav fara asistent personal .....16 pct
- d) handicap accentuat cu/fara asistent personal .....14 pct
- e) handicap mediu ....10 pct

f) handicap usor.....5 pct

**\* C 5: situația familială a solicitantului (numărul de copii minori aflați în întreținere).**

- familie monoparentală: .....15 pct
- căsătorit cu copii: .....10 pct
- căsătorit fără copii: .....8 pct
- necăsătorit, văduv, divorțat fără copii în întreținere: .....5 pct

**\* C 6: venitul net/membru de familie (soț, soție, copii) în ultimele 12 luni.**

(se vor lua în calcul veniturile prevăzute la art. 61 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, republicat).

- venit net mai mic decât 1000 lei/ membru familie/lună: .....10 pct
- venitul net cuprins între 1000 lei și 1500 lei/membru familie/lună: .....8 pct
- venit net peste 1500 lei/membru familie/lună: .....5 pct.
- venit net egal sau mai mare de 2000 lei/lună.....0 pct
- nu realizeaza venit .....0 pct

La stabilirea venitului net lunar al familiei sau, după caz, al persoanei singure se iau în considerare toate veniturile pe care membrii acesteia le-au realizat în ultimele 12 luni anterioare depunerii cererii, cu excepția:

- a). Alocația pentru susținerea familiei prevăzută de Legea nr. 277/2010 privind alocația pentru susținerea familiei, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b).Bugetul personal complementar și prestațiile sociale prevăzute de Legea nr. 448/2006, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap – Republicată, cu modificări și completări ulterioare;
- c).Burse școlare, stimulante educaționale prevăzute de Legea nr. 1/2011, a educației naționale, cu modificări și completări ulterioare precum și în baza Legii nr. 248/2015 cu modificările și completările ulterioare, privind stimularea participării în învățământul preșcolar a copiilor provenind din familii defavorizate – Republicare;
- d). Venituri obținute din activități cu caracter ocazional, în baza Legii nr. 52/2011 privind exercitarea unor activități cu caracter ocazional desfășurate de zilieri – Republicată, cu modificări și completări ulterioare.
- e).Sprijin financiar prevăzut de H.G. nr. 1488/2004 privind aprobarea criteriilor și a cuantumului sprijinului financiar ce se acordă elevilor în cadrul Programului național de protecție socială "Bani de liceu", cu modificări și completări ulterioare.
- f).Sume ocazionale acordate de la bugetul de stat sau bugetele locale cu caracter de despăgubiri sau sprijin financiar pentru situații excepționale.

**\* C 7: vechimea cererii de atribuire a unei locuințe, calculată de la data depunerii acestia.**

- se acordă câte 1 p. pentru fiecare an întreg de vechime a cererii, dacă solicitantul și-a actualizat actele doveditoare din dosar în anul respective, (dovedind interes în primirea unei locuințe), dar fără ca punctajul pentru acest criteriu să depășească 10 puncte.

**Art. 7. (1).** Stabilirea ordinii de prioritate în repartizarea locuințelor de serviciu se face de către 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 Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

(2).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 Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, are potrivit prezentului regulament următoarele atribuții:

- verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe;
- verifică și analizează documentele solicitanților privind realizarea unui schimb/schimbare de locuință, și propune spre aprobare prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Baia Mare prin Serviciul Contracte Imobiliare;
- întocmește lista de priorități și o supune spre aprobare consiliului local al Municipiului Baia Mare prin Serviciul Contracte Imobiliare;
- propune repartizarea locuințelor conform prevederilor prezentului regulament și a legislației în vigoare și o supune aprobării Consiliului Local.
- aprobă înscrierea/radierea persoanelor în contractul de închiriere.
- întocmește borderoul ședinței comisiei, pe care îl înaintează Serviciului Contracte Imobiliare.

(3). Lista de prioritate propusă de comisie se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, anual, până la data de 01 martie a anului, pe baza solicitărilor depuse până la data de 31 decembrie a anului calendaristic anterior.

(4). Repartizările se propun de către 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 Consiliului Local al Municipiului Baia Mare și se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, în baza și cu respectarea ordinii de prioritate aprobată potrivit alin. (3).

(5). În cazul în care se dau în funcțiune locuințe noi de serviciu, lista de priorități se actualizează cu cererile depuse până în luna anterioară supunerii aprobării Consiliului Local.

**Art. 8.** (1). Solicitantul de locuință va prezenta/depune la Serviciul Relații cu Publicul str. Gheorghe Șincai nr. 37, Baia Mare în original actele menționate în Anexa nr. 1 la prezentul regulament. Persoana din cadrul Serviciului Relații cu Publicul care preia documentele solicitantului, asigură copierea acestora, aplicând pe exemplarul copiat ștampila destinată documentelor certificate ‘conform cu originalul’

Cererile pentru atribuirea unei locuințe de serviciu vor fi însoțite de:

**a).** declarație autentică pe proprie răspundere a solicitantului (soțului/soției) 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,,*

Restricția referitoare la nedeținerea unei locuințe nu are în vedere locuințele înstrăinate în urma unui partaj, sau a locuințelor din proprietatea statului și care au fost retrocedate în natură dar pentru care există obligația menținerii chiriașilor pentru o anumită perioadă. De asemenea, restricția nu se aplică în cazul deținerii cu chirie a unui spațiu locativ, altul decât din proprietatea/administrarea unității administrativ teritoriale.

- b).** actul de identitate (buletin/carte de identitate) al solicitantului și membrilor familiei, după caz;
- c).** adeverința eliberată de către Serviciul Resurse Umane din cadrul instituției publice care să ateste vechimea în instituție, funcția deținută, studiile și mențiuni, dacă este cazul, cu privire la abateri/sancțiuni disciplinare, în original;
- d).** adeverință de la locul/locurile de muncă a solicitantului și al membrilor familiei, în original, extras revisal, sau orice alte documente legale care să ateste veniturile realizate în ultimele 12 luni, ca urmare a desfășurării unei activități generatoare de venituri ;
- e).** certificatul de căsătorie al solicitantului (după caz);
- f).** certificatul de naștere al copilului, după caz, actul de încredințare a copilului în plasament;
- g).** diploma de studii;
- h).** înscrisuri cu caracter medical, după caz;
- i).** sentință de divorț sau certificate de deces al soțului/soției, dacă este cazul;
- j).** contractul de închiriere avizat de Administrația Financiară Maramureș, privind situația locativă a solicitantului, dacă este cazul.

**Art.9.** Se va urmări ca, în măsura posibilităților, la atribuirea locuințelor de serviciu, numărul de camere al locuinței să fie în concordanță cu numărul membrilor de familie, prin familie înțelegându-se soțul, soția, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună conf. art. 17 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificări și completări ulterioare. Atribuirea locuințelor de serviciu disponibile se va face în ordinea descrescătoare a ponderării criteriilor. În caz de egalitate, se vor avea în vedere punctajele realizate de fiecare solicitant per criteriu, în ordinea descrescătoare a ponderii criteriilor.

**Art.10.(1).**Repartizarea locuințelor de serviciu se face de către 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 Consiliului Local al Municipiului Baia Mare pe baza ordinii de prioritate aprobată de Consiliul Local, dar cu respectarea următoarelor criterii privind exigențele minimale privitor la numărul de persoane raportat la numărul de camere:

- a).** numărul de camere al locuinței propuse pentru repartizare să nu fie mai mare decât numărul membrilor de familie declarați în cererea de solicitare a locuinței și care urmează să fie înscrși în contractul de închiriere cu excepția situației prevăzută de art. 20 alin. (2) lit. a), din Legea 448/2006, republicată), sau în alte situații prevăzute de lege.
- b).** respectarea exigențelor minimale prevăzute în anexa nr. 1 punctul B din Legea 114/1996, republicată, privitoare la numărul de persoane raportat la numărul de camere, astfel: 1 persoană – 1 cameră, 2 persoane – 2 camere, 3,4 persoane – 3 camere, 5,6 persoane – 4 camere, 7,8 persoane – 5 camere ( în situația epuizării numărului legal de camere la care au dreptul solicitanții de locuință, aceștia pot să opteze în ordinea de prioritate pentru repartizarea unei locuințe cu un număr de camere inferior celui specificat în anexa nr.1 la Legea nr.114/1996, referitoare la exigențele minimale, dând o declarație notarială în acest sens).
- c).** nerepartizarea unei locuințe persoanei aflată pe lista de priorități pe poziția căreia îi revine această locuință, conform ordinii de prioritate și cu respectarea criteriilor privind exigențele

minimale privitor la numărul de persoane raportat la numărul de camere, dacă refuză în scris acest lucru, sau în lipsa unui răspuns în termenul stipulat în adresă, ca urmare a informării din partea autorității locale cu privire la propunerea comisiei de repartizare a unei locuințe.

**(2).** În vederea repartizării locuințelor eliberate de chiriași (disponibile), Serviciul Contracte Imobiliare va proceda astfel:

- pe site-ul Primăriei Baia Mare și la avizierul Serviciului Contracte Imobiliare se va afișa un anunț privind locuințele disponibile în vederea închirierii, prin care li se aduce la cunoștință solicitanților care au înregistrate cereri pentru închirierea unei locuințe de serviciu și sunt cuprinși în lista de priorități aprobată de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare pentru anul în curs;

- va contacta telefonic (dacă este posibil) și va notifica prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire trimisă la domiciliul solicitantului conform datelor existente la dosar, un număr de 1-10 solicitanți din listă, (nu mai mult de 5 solicitanți pentru o locuință, în cazul în care sunt disponibile mai mult de două locuințe) începând de la poziția ultimă repartizată dacă este cazul sau de la nr. 1 dacă nu au mai existat repartizări. Contactarea telefonică și notificarea scrisă se va face la pozițiile care se încadrează în criteriile menționate la alin.(1) în ordinea stabilită de lista de priorități, în sensul că dacă solicitantul împreună cu familia sunt îndreptățiți la un număr de 2 camere conform criteriilor, acestuia i se va oferi o locuință cu 1 sau maxim 2 camere, având posibilitatea să accepte sau să refuze, dar nu i se va oferi o locuință cu 3 sau mai multe camere. În situația în care solicitantul notificat nu solicită în scris repartizarea unei locuințe disponibile, în termen de 15 de zile de la comunicarea notificării, locuința disponibilă se va repartiza solicitantului care a solicitat locuința aflat pe poziția imediat următoare din lista de priorități.

**(3).** Repartițiile se propun de către Comisia prevăzută la alin. (1) și se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local cu respectarea ordinii de prioritate și a criteriilor privind exigențele minimale privitor la numărul de persoane raportat la numărul de camere. Acest din urmă criteriu are prioritate în propunerea de repartizare.

**Art. 11. (1) Contractul de închiriere** va avea următoarele anexe:

-proces verbal de predare primire a locuinței;

-fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare.

Contractul de închiriere, precum și cele 2 două anexe vor fi semnate de către primarul municipiului Baia Mare, precum și de către chiriaș.

**(2).** Condițiile și durata de închiriere vor fi stipulate în contractul de închiriere încheiat între părțile contractante, accesoriu la contractul de muncă/dispoziția de stabilire a raporturilor de serviciu a beneficiarului.

**(3).** Contractele de închiriere cu privire la locuințele de serviciu se încheie pe o durată de 3 (trei) ani, cu posibilitatea prelungirii pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale, prin hotărâre de Consiliu Local. Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

**(4).** Solicitantul cărui 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.

**(5).** Titularii contractelor de închiriere trebuie să locuiască în locuințele de serviciu atribuite și le este interzis să subînchirieze către terți, în tot sau în parte, spațiul locativ atribuit cu titlu de locuință de serviciu, sau să schimbe destinația spațiului închiriat. În cazul în care se constată, cu ocazia verificărilor, că nu sunt respectate aceste dispoziții, respectiv, locuința este nelocuită mai mult de 3 luni consecutive sau este subînchiriată, se va proceda de îndată la rezilierea contractului. Excepție făcând situațiile în care titularul contractului de închiriere depune la dosarul de închiriere acte justificative care atestă faptul că nelocuirea pe perioada de 2 luni consecutive se datorează următoarelor situații: chiriașul a fost detașat, delegat, frecventează cursuri la cererea angajatorului, sau, neutilizarea locuinței de serviciu se datorează unor probleme medicale care necesită efectuarea unui tratament în altă parte decât la locuința chiriașului.

**(6).** Contractul de închiriere se reziliază înainte de termenul stabilit și în următoarele cazuri:

**a).** la cererea chiriașului, pe baza notificării prealabile către Municipiul Baia Mare/locator, într-un termen de minim de 30 de zile;

**b).** la cererea Municipiului Baia Mare, atunci când chiriașul nu a achitat chiria și cheltuielile cu utilitățile pentru o perioadă de cel puțin 90 de zile calendaristice.

**c).** atunci când locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora.

**d).** atunci când locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței/locuințelor de către ceilalți chiriași, fapt confirmat pe baza documentelor doveditoare emise de către autoritățile în drept, sau, prin constatarea acestui fapt de către angajații municipiului Baia Mare, ca urmare a efectuării unor controale, sau în urma unor sesizări.

**e).** atunci când locatarul subînchiriază locuința deținută, cedează locațiunea sau schimbă destinația spațiului închiriat, locatorul are dreptul să rezilieze contractul de închiriere, iar locatarul va fi obligat la repararea eventualelor daune cauzate.

**(7).** În toate cazurile de reziliere chiria și utilitățile se datorează până la predarea efectivă a locuinței.

**(8).** Contractul de închiriere a locuinței de serviciu se suspenda în cazul în care raporturile de muncă/serviciu ale titularului de contract se suspendă din motive medicale, (dovedite prin acte justificative), indiferent de perioada suspendării. În cazul suspendării raporturilor de muncă la cererea angajatului/funcționarului public, pe perioade mai mari de 1 (un) an, contractul poate înceta prin notificarea chiriașului, de către Municipiul Baia Mare. După expirarea perioadei contractuale, la încetarea locațiunii, chiriașul este obligat să predea locuința închiriată în termen de 30 de zile de la data comunicării neprelungirii termenului de locațiune.

**(9).** Contractul de închiriere a locuinței de serviciu încetează de drept la data încetării raporturilor de muncă/serviciu ale titularului. Contractul de închiriere a locuinței de serviciu încetează de drept și în situația dobândirii unei locuințe proprietate de către titular sau soțul/soția acestuia. În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuința în termen de maxim 30 zile de la data încetării raporturilor de serviciu sau dobândirii unei locuințe. Chiria și taxele privind utilitățile se datorează până la data predării locuinței

**(10).** 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.

**Art. 12.** 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 chirie/ 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 camere în plus din motive medicale sau alte motive.

**Art. 13.** Vor avea prioritate în cadrul fiecărui criteriu de atribuire familiile de tineri și cele cărora li se pot acorda punctaje speciale pentru cazuri mai deosebite, cum ar fi: evacuați din locuință în virtutea unor prevederi contractuale sau legale care nu țin de voința și de comportamentul acestora, repatriați, tineri din case de ocrotire socială, locatari ai unor locuințe care nu mai prezintă siguranța în exploatare, funcționari publici transferați în interes de serviciu.

#### **Art. 14. DOCUMENTE PREZENTATE LA ÎNTOCMIREA MODULUI DE REPARTIZARE A CHELTUIELILOR COMUNE, RESPECTIV UTILITĂȚI, PENTRU CHIRIAȘII DIN LOCUINȚELE AFLATE ÎN PROPRIETATEA PRIVATĂ, SAU ADMINISTRAREA MUNICIPIULUI BAIA MARE**

**14.1.** Documentele necesare în vederea repartizării cheltuielilor comune și a utilităților/chirie/ din locuințele aflate în proprietatea privată sau administrarea Municipiului Baia Mare sunt:

- a). Facturile emise de către furnizorii de servicii către Primăria Baia Mare și puse la dispoziția Serviciului Contracte Imobiliare din cadrul Direcției Patrimoniu.
- b). Lista lunară actualizată cuprinzând nume, prenume, număr apartament, respectiv număr de persoane/chiriași, care locuiesc efectiv în imobil, care nu este obligatoriu să fie egal cu cel înscris în contractele de închiriere, și care se va lua în calcul la defalcarea cheltuielilor comune.
- c). Lista cuprinzând obligațiile lunare de plată pentru chiriași, aferente consumului efectuat.

#### **14.2 TIPURI DE CHELTUIELI**

Cheltuielile repartizate pe persoană reprezintă cheltuieli privind serviciile de care beneficiază persoanele/locatarii care locuiesc în mod curent în bloc, și anume:

- a). Cheltuieli pentru consumul de apă și pentru canalizare corespunzătoare facturilor prezentate de furnizor și însușite de beneficiar, repartizate proporțional cu numărul de persoane/contract, care locuiesc în mod curent în imobil în perioada în care s-a produs consumul.
- b). Cheltuieli cu energia electrică pentru încălzirea apei menajere - se repartizează identic cu cheltuielile pentru consumul de apă rece, însă cuprinde costuri pentru energie calorică și energie electrică, repartizate proporțional cu numărul de persoane/contract, care locuiesc în mod curent în imobil în perioada în care s-a produs consumul.
- c). Cheltuieli pentru consumul de energie electrică aferentă părților comune (casa scărilor, holuri, subsoluri, etc.), măsurat prin contor separat - se repartizează proporțional cu numărul persoanelor care locuiesc în imobil pe perioada facturată.
- d). Cheltuieli privind consumul de gaze naturale pentru bucătărie, în cazul în care nu există aparate de măsură a consumului respectiv pe fiecare apartament – se repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în imobil pe perioada facturată individual pentru fiecare apartament, raportat la numărul de persoane care locuiesc în acesta.
- e). Cheltuieli pentru ridicarea reziduurilor și a gunoaielor menajere, pentru vidanaje, deratizare, dezinsecție, etc., – se repartizează proporțional cu numărul persoanelor care locuiesc în imobil, în cazul în care nu sunt reglementări pentru fiecare apartament în parte conform legii.

f). Cheltuieli pentru curățenie spații comune și evacuarea gunoiului menajer din spațiile comune se repartizează proporțional cu numărul persoanelor din imobil.

g). Cheltuielile pentru consumul de gaze naturale pentru încălzirea locuințelor și a spațiilor comune din condominiu, scară/imobil, în funcție de sistemul de încălzire, se repartizează proporțional cu suprafața apartamentelor prevăzută în contractul de închiriere.

### **14.3. SUSPENDAREA TEMPORARĂ A PLĂȚII UTILITĂȚILOR**

Suspendarea temporară a plății utilităților/cheltuielilor comune se efectuează conform Procedurii operaționale privind modul de repartizare a cheltuielilor comune, respectiv utilități, pentru chiriașii din locuințele aflate în proprietatea privată, sau administrarea Municipiului Baia Mare și a proprietarilor din condominiu, aprobată prin art .2 din Hotărârea nr. 1/13.01.2023, a comisiei pentru monitorizarea, coordonarea și îndrumarea metodologică a implementării și dezvoltării Sistemului de Control Intern Managerial din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, pentru care calculul se efectuează în funcție de numărul de persoane prevăzute în contract, Suspendarea temporară, se poate realiza prin depunerea unei cereri însoțită de acte justificative, de ex.: adeverințe emise de unități școlare din alte localități, contracte de cazare în cămine, contracte de închiriere locuință în altă localitate, bilet de internare, e.t.c. și se aplică doar cu privire la costurile pentru apa caldă. După înregistrarea cererii, Serviciul Contracte Imobiliare va efectua o verificare în teren pentru chestionarea vecinilor solicitantului. La revenirea chiriașului în spațiul contractat, are obligația de a înștiința prin orice mijloace de comunicare, Serviciul Contracte Imobiliare.

În cazul depunerii unor sesizări privind prezența altor persoane în locuință decât cele menționate în contractele de închiriere pentru o perioadă mai mare de 5 zile, se vor efectua controale la adresa sesizată. Dacă în urma controalelor sesizările se vor confirma, persoanele identificate vor fi luate în calcul la defalcarea cheltuielilor/utilităților comune. În cazul locuințelor necontractate, suprafețele încălzite ale acestora se exclud de la plată pentru întreaga perioadă cât acestea sunt neocupate. Chiriașul este obligat la plata cheltuielilor comune și a utilităților până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

**14.4.** Pentru locuințele situate în imobilul de pe Aleea Uranus nr. 2 scara A și scara B, gazul utilizat la bucătărie se calculează raportat la numărul de persoane care locuiesc într-un apartament.

**Art. 15.** Locuințele de serviciu închiriate în condițiile prezentului regulament nu pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere ori membrii familiei acestuia.

**Art. 16.** Prevederile prezentului regulament se completează cu dispozițiile actelor normative în vigoare privind realizarea, închirierea, întreținerea, exploatarea și administrarea locuințelor de serviciu din fondul locativ.

## FISĂ CALCUL PUNCTAJ SOLICITARE LOCUINTA DE SERVICIU

---

### **\* C 1: vechimea în instituția publică a solicitantului**

- pentru fiecare an întreg de vechime se acordă 1 p, fără a se depăși 10 p.

### **\* C 2: nivelul studiilor solicitantului**

a) studii doctorat .....	50 pct
b) studii postuniversitare, masterat, .....	40 pct
c) studii superioare cu diplomă de licență.....	35 pct
d) studii postliceale.....	30 pct
e) studii liceale absolvite cu diplomă de bacalaureat.....	25 pct
f) studii profesionale sau liceale fără diplomă de bacalaureat .....	20 pct
g) studii complementare gimnaziale.....	17 pct
h) studii gimnaziale.....	15 pct
i) studii primare .....	10 pct

### **\* C 3: situația locativă a solicitantului**

- persoană/familie evacuată sau care urmează a fi evacuată din locuințele retrocedate foștilor proprietari .....30 pct.
- tineri proveniți din instituții de ocrotire socială, care locuiesc la data depunerii cererii sau repartiției în centre de ocrotire sau au ieșit din astfel de centre cu maxim 2 ani anteriori depunerii cererii.....25 pct.
- chiriaș în spațiu din fond locativ privat: .....20 pct
- tolerat în spațiu de părinți/prieteni/alte persoane: .....15 pct
- chiriaș în locuință socială sau chiriaș în locuință pusă la dispoziția acestuia de asociații sau fundații .....10 pct
- nu locuiește în Municipiul Baia Mare .....5 pct
- ocupant al unei locuințe informale.....3 pct

### **\* C 4: starea de sănătate a solicitantului și a membrilor de familie ai acestuia (soț/soție, copii, persoane aflate în întreținere/plasament)**

Solicitantul, membrii familiei (soțul/soția, copiii aflați în întreținere ori în plasament) suferă de o boală și sunt încadrați în grad de handicap:

- a).handicap grav cu asistent personal și necesită o cameră în plus, conf. art. 20 din Legea 448/2006 .....20 pct
- b) invaliditate gr. I, conf. Anexei nr. 2 din O.U.G. nr. 40/1999.....18 pct
- c) handicap grav fara asistent personal .....16 pct
- d) handicap accentuat cu/fara asistent personal .....14 pct
- e) handicap mediu .....10 pct
- f) handicap usor.....5 pct

**\* C 5: situația familială a solicitantului (numărul de copii minori aflați în întreținere).**

- familie monoparentală: .....15 pct
- căsătorit cu copii: .....10 pct
- căsătorit fără copii: .....8 pct
- necăsătorit, văduv, divorțat fără copii în întreținere: .....5 pct

**\* C 6: venitul net/membru de familie (soț, soție, copii) în ultimele 12 luni.**

(se vor lua în calcul veniturile prevăzute la art. 61 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, republicat).

- venit net mai mic decât 1000 lei/ membru familie/lună: .....10 pct
- venitul net cuprins între 1000 lei și 1500 lei/membru familie/lună: .....8 pct
- venit net peste 1500 lei/membru familie/lună: .....5 pct.
- venit net egal sau mai mare de 2000 lei/lună.....0 pct
- nu realizeaza venit .....0 pct

**\* C 7: vechimea cererii de atribuire a unei locuințe ..... 1pct/an**

**ANEXA nr. 1 la Regulament, anexa nr.1 la HCL nr. 134/2024 modificată prin HCL nr. 136/2026**

**LISTA ACTE JUSTIFICATIVE PE CARE SOLICITANTII TREBUIE SĂ LE PREZINTE ÎN VEDEREA ANALIZĂRII CERERILOR DEPUSE PENTRU LOCUINTE DE SERVICIU**

a). 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 Municipiul 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 si 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/sanctiuni 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;

ANEXA nr. 2 la Regulament, anexa nr. 1 la H.C.L nr.134/2024 modificată prin HCL nr. 136/2026

Nr.

## CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE LOCUINȚĂ DE SERVICIU

Între:

Municipiul Baia Mare, cu sediul în Baia Mare, str. Gh. Șincai nr. 37, C.U.I. 3627692, reprezentat de primar- .....

**ȘI**

..... cu domiciliul în ....., str. .... nr. .... județ (sector) Maramureș, legitimat cu Carte de identitate seria ..... nr. .... eliberat(ă) la data de ..... de către SPCLEP Baia-Mare , C.N.P.....

a intervenit prezentul contract de închiriere în baza H.C.L. nr. .... din ..... Baia Mare.

### I.Obiectul închirierii

Primul în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din Baia Mare, str. .... nr. ...., bl. .... sc. .... et. .... ap. .... , județul Maramureș, compusă din ..... camere în suprafața de ..... mp. (cameră ..... mp, cameră .....mp, cameră ..... mp, cameră ..... mp,) dependințe în suprafață de ..... mp, (baie..... mp, bucătărie ..... mp, WC ..... mp, debara ..... mp, cămară..... mp, boxă ..... mp, hol ..... mp.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa, compusă din:

\_\_\_\_\_ -chiriaș;  
\_\_\_\_\_ -soție ;  
\_\_\_\_\_ -fiu  
\_\_\_\_\_ -fiică .

Locuința descrisă la cap. I se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între părți, care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este cu începere de la data de ..... până la data de .....

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

### II. Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului.

Chiria lunară este de ..... lei, calculată în conformitate cu prevederile legale.

Chiria lunară se datorează începând cu data de \_\_\_\_\_ și se achită la casierie până la data de 10 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

Pe durata închirierii, quantumul chiriei se va modifica ca urmare a modificărilor legislației prin care este stabilit quantumul chiriei pentru astfel de spații cu destinația de locuințe .

Orice modificare a quantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,01% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca penalitatea să poată depăși totalul chiriei restante.

Potrivit art. 1523 Cod Civil debitorul se află de drept în întârziere la împlinirea termenului scadent de plată a chiriei și utilităților.

În caz de neplată la termen a chiriei și utilităților, rezilierea contractului se face de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

### **III. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului**

#### **A) Proprietarul se obligă:**

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de funcționalitate și siguranță în exploatare a clădirii pe toată durata închirierii locuinței
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș , fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curți și grădini, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie ș.a.)

#### **B) Chiriașul se obligă:**

- să ocupe locuința repartizată în cel mult 20 de zile de la data repartizării
- să achite lunar chiria și utilitățile la termen
- să efectueze lucrările de întreținere, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă
- să încheie contracte cu furnizorii de utilități în condițiile stabilite prin lege și reglementările specifice acestora pentru locuința închiriată .
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii. Dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toata durata contractului de închiriere
- să permită accesul în locuință funcționarilor autorității publice locale în vederea verificării stării locuinței

- să achite lunar obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune (taxele comunale) până cel mai târziu la data de 30 a lunii pentru luna expirată.
- să predea la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței.
- Sa predea locuinta in maxim 30 de zile de la data comunicarii neprelungirii termenului de locatiune.

#### **IV. Rezilierea contractului**

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:

- a) Cererea chiriașului, cu condiția notificării Direcției Patrimoniu, Serviciul Contracte Imobiliare în prealabil, într-un termen minim de 30 de zile.
- b) Cererea proprietarului atunci când:
  - chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 90 de zile .
  - chiriașul a pricinuit numeroase stricăciuni locuinței, clădirii unde este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora.
  - chiriașul are un comportament nepotrivit, care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței, fapt confirmat pe baza documentelor doveditoare emise de către autoritățile în drept, sau, prin constatarea acestui fapt de către angajații municipiului Baia Mare, ca urmare a efectuării unor controale, sau în urma unor sesizări
  - chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.
  - chiriașul nu utilizează spațiul pe o perioadă de 2 luni consecutive, excepție: detașarea, delegarea sau din cauză de boală.
- c) Cererea proprietarului atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 90 de zile.

Prezentul contract de închiriere se va înregistra la organul fiscal competent devenind titlu executoriu pentru plata chiriei până la data predării locuinței și în privința obligației de restituire a locuinței în conformitate cu prevederile art.1798 și art.1809 Cod Civil.

Chiriașul este obligat la plata chiriei și a utilităților prevazute în contract până la data executării efective a procedurilor de evacuare.

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

#### **V. Încetarea contractului**

Contractul de închiriere a locuinței de serviciu încetează de drept la cererea angajatului sau la data încetării raporturilor de muncă/serviciu ale titularului. Aceasta situație nu se aplică în cazul în care titularul contractului este angajat sau este numit într-o funcție în cadrul altor servicii aflate în subordinea Consiliului Local. Contractul de închiriere a locuinței de serviciu încetează de drept în situația dobândirii unei locuințe în proprietate de către titular sau soțul/soția acestuia, în Municipiul Baia Mare. În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuința în termen de maxim 30 zile de la data încetării raporturilor de serviciu sau dobândirii unei locuințe.

Chiria și taxele privind utilitățile se datorează până la data predării locuinței.

#### **VI. Alte clauze convenite între părți**

Chiriașul este obligat 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, să elibereze și să predea locuința în următoarele situații:

1. dacă nu achită lunar chiria/utilitățile/ cheltuielile comune.
2. dacă a cedat folosința locuinței unor terțe persoane, a schimbat destinației spațiului fără aprobarea proprietarului sau a cazat alte persoane în locuință mai mult de 5 zile.
3. nerespectarea ordinii și liniștii în interiorul imobilului și locuinței sau comportamentul nepotrivit care face imposibilă conviețuirea cu restul locatarilor din imobil.
4. nu asigură curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună și nu contribuie la salubritatea zonei adiacente blocului, depozitând deșeurile de orice fel în alte locuri decât cele special amenajate.
5. dacă nu achită garanția

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.

Proprietarul/locatorul poate verifica în intervalul orar 8:00 – 20:00 apartamentul dat spre închiriere pentru a constata respectarea clauzelor contractuale.

Verificarea nu poate avea o frecvență mai mare de o dată pe lună.

Este interzisă subînchirierea sau cedarea/cesiunea locuinței.

În caz de încetare a contractului, locatarul renunță la notificarea prevăzută de art. 1038 Noul Cod de Procedură Civilă și recunoaște dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura evacuării prevăzută la cap. 2 din titlul XI, Noul Cod de Procedură Civilă, dacă locațiunea încetează din orice motive, iar dreptul locatorului este socotit stins.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi \_..... , în 2 exemplare câte unul pentru fiecare parte.

**PROPRIETAR**  
**Municipiul Baia Mare**  
**PRIMAR**

**CHIRIAȘ**

**Direcția Economică**  
**Dir. executiv**

**Direcția Generală Administrație Publică**  
**Dir. general**

**Direcția Patrimoniu**  
**Dir. executiv**

**Vizat legalitate**  
**Cons. jur.**

**Șef serviciu**

**Întocmit**

**Anexa nr.3 la Regulament, Anexa nr. 1 la HCL nr. 134/2024 modificată prin HCL nr. 136/2026**

Parte integrantă din contractul de închiriere înregistrat la nr. \_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_

**FISA DE CALCUL**

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținute de chiriașul \_\_\_\_\_

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp.)	Tarif (lei / mp.)	Suma (lei)
1	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază		0,84	
2	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă pentru camerele situate la subsol, demisol sau în mansarde aflate direct sub acoperiș			
3	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la întreaga suprafață locuibilă pentru locuințele lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai de unele dintre acestea			
4	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la întreaga suprafață locuibilă pentru locuințele construite din materiale de construcții inferioare, precum paianta.			
<b>5</b>	<b>TOTAL I [rândurile 1 - (2+3+4)]</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	
6	Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicineței, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC.		0,34	
7	Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor		0,19	
8	Curte și grădina aferentă locuinței închiriate (cota parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal)		0,04	
<b>9</b>	<b>TOTAL II rândurile (5 + 6 + 7+ 8)</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	
10	În cadrul localității, locuința este situată în zona A , iar la chiria de bază rezultată la rândul 9 se aplică un coeficient de 3,5			
<b>11</b>	<b>TOTAL III</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	
12	Nivelul maxim al chiriei calculat conform art. 31 alineatul 1 din O.U.G. nr. 40 /1999 potrivit venitului mediu net lunar pe membru de familie rezultat la data închirierii locuinței			

13	Chiria recalculată conform art. 31, aliniatul 2 din O.U.G. nr. 40 /1999			
14	Chiria recalculată conform art. 27, aliniatul 2 din O.U.G. nr. 40 /1999			
15	<b>TOTAL CHIRIE</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	

Intocmit

Chirias

Vizat  
Director .....

## PROCES VERBAL

### DE PREDARE PRIMIRE LOCUINȚĂ DE SERVICIU

Amplasată în Baia Mare, str.....bl..... nr. ....ap.....scara \_\_\_\_ corp \_\_\_\_ etaj

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. .... se încheie prezentul proces-verbal de predare primire între :

Primăria Municipiului Baia Mare prin reprezentanții acesteia:

Inspector ..... la Direcția Patrimoniu, Serviciul Contracte Imobiliare și

Inspector..... la Direcția Patrimoniu, Serviciul Contracte Imobiliare, care predă, și numitul ..... cu domiciliul în loc. .... , având C.N.P... ..... în calitate de chiriaș, conform Contract nr...../..... , care primește în folosință locuința, având încăperile de locuit și dependențele așa cum sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate.

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința sunt următoarele :

a) pereții , dușumelele și tavanele ( tencuieli , zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, ect.)  
STARE \_\_\_\_\_

b) ușile , ferestrele (vopsitoriile , încuietorile , druckerele , broaștele , jaluzelele , cremoanele ,  
geamurile , galeriile ect.) \_\_ STARE \_\_\_\_\_

c) instalația electrică , (prizele , întrerupătoarele , comutatoarele , locurile de lampă ,  
aplice, tablourile electrice , globurile , candelabrele , ect.) STARE \_\_\_\_\_

d) instalația de încălzire (radiatoare ,convectoare , conducte aparente ,sobe , centrală  
termică proprie ect. ) \_\_\_\_\_STARE \_\_\_\_\_

e) instalația sanitară (cazan baie , cadă , dușuri , vase scaune și capace WC , bideuri ,  
chiuvete , lavoare , spălătoare , bucătării , robinete ect.) \_\_STARE \_\_\_\_\_

f) altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobe metalice de gătit etc.)

3. Acest proces verbal s-a încheiat astăzi, ..... în două exemplare, din care unul a fost predat chiriașului .

**AM PREDAT**

**AM PRIMIT - CHIRIAȘ**

DATA: