



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

aprobarea prelungirii termenului de locațiune ca efect al tacitei relocațiuni și încheierea de noi contracte de închiriere pentru locuințele aflate în administrarea Municipiul Baia Mare, situate pe str. Melodiei nr. 4

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Examinând:

- Referatul de aprobare al inițiatorului proiectului Ioan Doru Dăncuș, Primarul Municipiului Baia Mare, la proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii termenului de locațiune ca efect al tacitei relocațiuni și încheierea de noi contracte de închiriere pentru locuințele aflate în administrarea Municipiul Baia Mare, situate pe str. Melodiei nr. 4, înregistrat cu nr. _____ / _____
- Raportul de specialitate nr. 796 / 12.11.2024 promovat de Direcția Patrimoniu– Serviciul Contracte Imobiliare prin care se propune aprobarea prelungirii termenului de locațiune ca efect al tacitei relocațiuni și încheierea de noi contracte de închiriere pentru locuințele aflate în administrarea Municipiul Baia Mare, situate pe str. Melodiei nr. 4
- Lista chiriașilor care au solicitat prelungirea termenului de locațiune în locuințele din fondul locativ, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiul Baia Mare, situate pe str. Melodiei nr. 4
- Borderoul Comisiei de Locuinte cu număr de înregistrare 52740 din data de 11.11.2024.

Având în vedere:

- 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 locuintei nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 40/1999 cu modificările și completările ulterioare, privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap cu modificările și completările ulterioare
- H.C.L nr. 134/2024 privind aprobarea Regulamentelor pentru repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu, locuințelor din fondul locativ de stat și locuințelor din imobilele reabilite aparținând Municipiului Baia Mare
- Art. 1810 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil republicat
- Art.105, art. 108 lit. c), art. 129 alin. (2) lit. c), lit. d), alin. (6) lit. b), alin. (7) lit. q), alin. (8), lit. b), art. 136, art. 362, alin. 1) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare;

În temeiul prevederilor:

- art.139 alin (3), lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă prelungirea locațiunii, ca efect al tacitei relocațiuni, până la data de 31.10.2029, prin încheierea de noi contracte de închiriere, pentru chiriașii care dețin locuințe din fondul locativ al Municipiului Baia Mare, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, situate pe str. Melodiei nr. 4 prevăzuți în Anexa nr. 1, parte componentă a prezentei hotărâri.

Art. 2. Se aprobă neprelungirea locațiunii pentru chiriașii care au deținut locuințe din fondul locativ al Municipiului Baia Mare, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, situate pe str. Melodiei nr. 4 prevăzuți în Anexa nr. 2, parte componentă a prezentei hotărâri.

Art. 3. Contractele de închiriere pentru locuințele din fondul locativ pentru persoanele menționate în anexa nr. 1, se vor întocmi conform prevederilor din Regulamentul aprobat prin H.C.L. nr. 134/2024, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților fără a depăși perioada stabilită prin contractele încheiate conform HCL nr. 467/24.10.2024.

Art. 4. (1) Se aprobă nivelul chiriei nominale și modul de calcul al acesteia, stabilită conform prevederilor O.U.G. 40/1999 cu modificările și completările ulterioare și care se va putea modifica, dacă acest act normativ va suferi modificări pe durata contractului.

(2) 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 majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

Art. 5. Se aprobă scutirea de la plata chiriei a persoanelor cu handicap grav și familia sau reprezentantul legal pe perioada în care are în îngrijire un copil ori un adult cu handicap grav, precum și adultul cu handicap accentuat, după caz, conform prevederilor Legii nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap – Republicată.

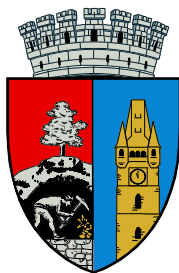
Art. 6. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Baia Mare prin aparatul de specialitate.

Art. 7. Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului Județul Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Direcția Generală Juridică și Patrimoniu;
- Direcția Patrimoniu;
- Serviciul Contracte Imobiliare;
- Direcția Economică;
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol;
- Chiriașilor cuprinși în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Inițiator,
Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș

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



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ SI PATRIMONIU
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. 796/ 12.11.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea prelungirii termenului de locațiune ca efect al tacitei relocațiuni și încheierea de noi contracte de închiriere, pentru locuințele aflate în administrarea Municipiul Baia Mare, situate pe str. Melodiei nr. 4

Blocul de locuințe situat în Baia Mare, str. Melodiei nr. 4 deține un număr de 40 de apartamente cu una și două camere. Din totalul de 40 locuințe, 15 au destinația de locuințe din fondul locativ, aflate în administrarea Municipiul Baia Mare și 25 sunt locuințe de serviciu.

Prin H.C.L. nr. 357/2016 s-a aprobat repartizarea celor 40 de locuințe reabilite din blocul Melodiei nr. 4 proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și contractele de închiriere au fost încheiate pe 5 ani, respectiv 3 ani pentru locuințele de serviciu.

Prin HCL nr. 351/05.11.2021 s-a aprobat prelungirea termenul de închiriere până la data de 31.10.2024, pentru cele 15 locuințe din fondul locativ, situate pe str. Melodiei nr. 4.

În data de 19.09.2024 Serviciul Contracte Imobiliare a transmis notificări către titularii de contracte prin care au fost înștiințați de faptul că urmează să înceteze la data de 31.10.2024 contractele de închiriere existente, respectiv de faptul că dacă după data de 31.10.2024 doresc prelungirea termenului de contractare pentru locuințele pe care le dețin cu chirie în locuințele situate pe str. Melodiei nr. 4 Baia Mare, este necesar să depună până la data de 10.10.2024 la Municipiul Baia Mare o solicitare în acest sens și să prezinte următoarele documente: acte de identitate pentru toți membrii majori ai familiei, certificate de naștere pentru membrii minori ai familiei, adeverințe de salariu/cupon pensie, declarație notarială tip că nu dețin în proprietate altă locuință, certificate de atestare fiscală, respectiv obligația de a fi la zi cu plata chiriei și a taxelor comune.

Din totalul de 15 chiriași notificați în acest sens, doar 9 au depus dosare cu actele solicitate în termenul limită stabilit, respectiv 10.10.2024 și astfel pentru acești chiriași prin HCL nr. 467/24.10.2024 s-a aprobat prelungirea termenului de închiriere, până la data de 31.10.2029, în locuințele pe care le dețin cu chirie situate pe str. Melodiei nr. 4

Menționăm că :

- Dna ... chiriașă în apartamentul nr. 39 cu două camere a depus solicitarea de prelungire a locațiunii nr. 48028/14.10.2024 după data 10.10.2024, data limită stabilită.
- Dna ... chiriașă în apartamentul nr. 18 cu una cameră a depus declarația notarială tip (tradusă din limba spaniolă) după data limită de 10.10.2024.
- Dl, chiriaș în apartamentul nr. 19 cu două camere a depus declarația notarială tip (tradusă din limba spaniolă) după data limită de 10.10.2024.

- Dna ... chiriașă în apartamentul nr. 15 cu două camere, nu a depus în termen declarația notarială tip pentru soț.
- Dl. chiriaș în apartamentul nr. 10 cu una cameră, întrucât deține în proprietate o altă locuință, nu mai întrunește condițiile legale în vederea prelungirii contractului de închiriere,
- Dna chiriașă în apartamentul nr. 16 cu una cameră, în data de 02.10.2024 a decedat, și locuința a fost preluată conform procesului verbal de predare primire anexat .

Aceste solicitări depuse în vederea prelungirii contractelor de închiriere pentru locuințele din fondul locativ, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, situate pe str. Melodiei nr. 4 au fost analizate în ședința comisiei de locuințe din data de 11.11.2024 care a propus întocmirea unui proiect de hotărâre privind prelungirea termenului de locațiune până la data de 31.10.2029, pentru chiriașii susmenționați prezenți în Anexa nr. 1 la prezentul raport .

Conform Art. 1.810. alin 1 din Noul Cod Civil citez :

”Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să-și îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, inclusiv în privința garanțiilor. ”

Locatarul apartamentului nr. 10, ... care deține în proprietate locuința situată pe Bdul Traian nr. 19 ap. ...și nu mai îndeplinește condițiile de prelungire a locațiunii a fost informat cu privire la neprelungirea contractului, respectiv pentru eliberarea și predarea locuinței.

Conform art. 20 alin.(1) și alin. (2) din anexa nr. 2 la HCL nr. 134/2024, respectiv regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat și a locuințelor aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare, citez:

„(1) În cazul în care părțile nu convin asupra prelungirii locațiunii sau asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

(2). După expirarea perioadei inițiale, contractele de închiriere pot fi prelungite pe perioade de maximum 5 ani, dacă chiriașul mai îndeplinește condițiile de repartizare a unei locuințe din fondul locativ, în baza unei solicitări scrise.

Conform art. 37 alin 2 din Normele metodologice din 7 decembrie 2000 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 cu modificări și completări ulterioare, citez:

„Închirierea locuințelor se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și în completare cu cartea a V-a titlul IX cap. V «Contractul de locațiune» din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat”

Conform art. 29 alin. (1) din anexa nr. 2 la HCL nr. 134/2024, respectiv regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat și a locuințelor aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare, citez :

„Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiției se stabilește odată cu încheierea contractului de închiriere.

(3) Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice primăriei, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere”.

Tarifele calculate/aplicate pentru aceste locuințe sunt cuprinse între 0,34 - 0,84 lei/mp spațiu locativ. Pentru un apartament cu două camere chiria este de aproximativ 80,00 lei/lună, iar pentru un apartament cu o cameră este de aproximativ 45,00 lei/lună. .

Având în vedere cele de mai sus menționate și ținând cont de faptul că din punct de vedere legal nu am constatat existența unor impedimente în discutarea proiectului de hotărâre, vă supunem atenției, în vederea aprobării, proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii termenului de locațiune ca efect al tacitei relocațiuni și încheierea de noi contracte de închiriere pentru locuințele aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, situate pe str. Melodiei nr. 4.

Anexe:

- Lista cuprinzând chiriașii propuși pentru prelungirea locațiunii în locuințele din fondul locativ al Municipiului Baia Mare, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, situate pe str. Melodiei nr. 4 și a căror contracte de închiriere au expirat la data de 31.10.2024
- Lista cuprinzând chiriașii propuși pentru neprelungirea locațiunii în locuințele din fondul locativ al Municipiului Baia Mare, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, situate pe str. Melodiei nr. 4 și a căror contracte de închiriere au expirat la data de 31.10.2024
- Borderoul comisiei de locuințe nr. 52740/12.11.2024 |

Direcția Generală Juridică și Patrimoniu
Director general
Jur. Gligan Vasile Cameliu

Șef serviciu Contracte Imobiliare
Jur. Narița Florina - Vasilica

Întocmit
Insp. sup. Mureșan Antonela |



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

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii termenului de locațiune ca efect al tacitei relocațiuni și încheierea de noi contracte de închiriere, pentru locuințele aflate în administrarea Municipiul Baia Mare, situate pe str. Melodiei nr. 4

Imobilul situat în Baia Mare, str. Melodiei nr. 4 deține un număr de 40 de apartamente cu una și două camere din care 25 sunt locuințe de serviciu. La această data toate cele 15 locuințe din fondul locativ de stat și aflate în administrarea Municipiului Baia Mare sunt închiriate în baza HCL nr. 351/05.11.2021 și au termenul de închiriere până la data de 31.10.2024.

În data de 19.09.2024 au fost trimise Notificări prin care cei 15 chiriași au fost înștiințați că în cazul în care după data de 31.10.2024 doresc prelungirea termenului de contractare pentru locuințele pe carele dețin cu chirie pe str. Melodiei nr. 4, să depună o solicitare în scris împreună cu un set de acte .

Prin HCL nr. 467/24.10.2024 s-a aprobat prelungirea termenului de închiriere, până la data de 31.10.2029 pentru 9 chiriași deoarece ceilalți 6 nu au depus solicitările în termen, nu au avut dosarele cu actele complete sau nu mai îndeplineau condițiile legale în vederea prelungirii locațiunii .

Conform art. 20 alin. (2) din anexa nr. 2 la HCL nr. 134/2024, respectiv regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat și a locuințelor aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare, citez:

„După expirarea perioadei inițiale, contractele de închiriere pot fi prelungite pe perioade de maximum 5 ani, dacă chiriașul mai îndeplinește condițiile de repartizare a unei locuințe din fondul locativ, în baza unei solicitări scrise.”

Încucât chiriașa apartamentului 16 a decedat și chiriasul apartamentului 10 deține în proprietate o locuință, în ședința comisiei de locuințe din data de 11.11.2024 s-a propus prelungirea termenului de locațiune până la data de 31.10.2029, pentru cei 4 chiriași prezenți în Anexa nr. 1 la prezentul proiect și care îndeplinesc condițiile legale în vederea prelungirii locațiunii .

Având în vedere cele de mai sus, supun aprobării prezentul proiect de hotărâre .

Inițiator,
Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș

