

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 aprobarea vânzării locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Baia Mare, Alea Serelor nr.2B ap...., către domnul

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare întrunit în ședința din data _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al inițiatorului proiectului Ioan Doru Dăncuș Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr...../.....2025;
- Raportul de specialitate nr. 374/22.09.2025 promovat de Direcția Patrimoniu - Serviciul Contracte Imobiliare, prin care se propune aprobarea vânzării locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Baia Mare, Alea Serelor nr.2B ap...., către domnul ...
- Borderoul Comisiei Sociale nr. 50880 / 19.09.2025
- Cererea nr. 50397/17.09.2025 înregistrată la Municipiul Baia Mare prin care domnul solicită cumpărarea locuinței situată în Baia Mare, Alea Serelor nr.2B ap....
- Contractul de închiriere nr.1467/13.01.2015 și actele adiționale nr.1 - 9
- Cartea Funciară nr.105157-C1-U18 Baia Mare, Cartea Funciară nr.105157-C1-U45

Având în vedere:

- Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- H.G. nr. 962/2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea locuinței nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1275/2000 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 448 din 6 decembrie 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Legea nr. 159/2013, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 1174 /28.10.2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001;
- Hotărârea nr. 81 /26.01.2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001;

- H.C.L. nr.144/2020 privind aprobarea Regulamentului privind reglementarea cadrului general pentru repartizarea și închirierea locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a Municipiului Baia Mare și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare;
- H.C.L. nr. 116/2023 privind modificarea și completarea Regulamentului privind reglementarea cadrului general pentru repartizarea și închirierea locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a Municipiului Baia Mare și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, aprobat prin H.C.L. nr. 144/2020;
- H.C.L. nr.580/2024 privind modificarea și completarea Regulamentului privind reglementarea cadrului general pentru repartizarea și închirierea locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a Municipiului Baia Mare și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, aprobat prin H.C.L. nr. 144/2020 H.C.L. modificat și completat prin HCL nr. 116/2023;
- Protocol de predare-primire a obiectivului de investiții înregistrat la A.N.L. sub nr.30460/13.11.2008 și la Primăria Municipiului Baia Mare sub nr.27803/24.11.2008;
- Adresa nr.8451/06.04.2009 emisă de Agenția Națională pentru Locuințe și înregistrată la Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități sub nr.2140/09.04.2009 prin care a fost comunicată valoarea de investiție finanțată de A.N.L.

În temeiul prevederilor:

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1 Se aprobă vânzarea locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Baia Mare, Aleea Serelor nr.2B ap.... către ..., în calitate de titular al contractului de închiriere nr. 1408/05.01.2015 prelungit prin act adițional nr. 9/2025
- Art.2 Se aprobă modelul cadru al contractului de vânzare-cumpărare pentru locuințe ANL cu plata prețului în rate prezentat în anexa 1 care este parte componentă a prezentei hotărâri.
- Art.3 Vânzarea locuinței identificată la art.1 din prezenta hotărâre se va face la valoarea de vânzare de 182.046,26 lei cu plata în rate lunare egale, pe o perioadă de 15 ani și cu o dobândă anuală stabilită de Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, din care se achită la data încheierii contractului de vânzare cumpărare cu plata în rate lunare egale suma de 45.109,65 lei reprezentând un avans din valoarea de vânzare în suma de 40.000,00 lei, cuvenită Agenției Naționale pentru Locuințe, suma de 1.820,46 lei reprezentând 1% comision din valoarea de vânzare a locuinței, în beneficiul administratorului, și suma de 3.289,19 lei reprezentând preț boxă în beneficiul administratorului, conform fișei de calcul Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.
- Art.4 Se aprobă contractarea serviciului în vederea întocmirii certificatului de performanță energetică pentru apartamentul situat în Baia Mare, Aleea Serelor, nr.2B, ap..... Contravaloarea acestuia va fi suportată din bugetul local al Municipiului Baia Mare.

- Art.5 La data dobândirii dreptului de proprietate asupra bunului imobil prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre, cumpărătorul dobândește și dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferent acesteia, pe durata existenței construcției din care face parte locuința cumpărată.
- Art.6 (1) Plata avansului, comisionului și valoarea boxei se va face de către domnul ... în termen de 30 de zile de la comunicarea prezentei hotărâri, în caz contrar prezenta hotărâre își va înceta aplicabilitatea.
(2) Contractul notarial se va încheia în termen de 30 de zile de la achitarea avansului, comisionului și valoarea boxei.
- Art.7 Cumpărătorul solicită întăbularea dreptului de proprietate în cartea funciară numai după achitarea integrală a prețului, urmând ca toate cheltuielile ocazionate de vânzare - cumpărare în formă autentică să se suporte de cumpărător.
- Art.8 Se împuternicește Primarul Municipiului Baia Mare să semneze contractul de vânzare-cumpărare pentru locuința situată în municipiul Baia Mare, Aleea Serelor nr.2B, ap.18 în conformitate cu prevederile prezentei hotărâri.
- Art.9 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
 - Direcția Generală Administrație Publică;
 - Direcția Patrimoniu
 - Direcția Economică
 - Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol;
 - Domnului ...

**Inițiator,
Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș**

**Contrasemnat pentru legalitate,
Secretar General al Municipiului Baia Mare
Vasile Cameliu Gligan**

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE – CUMPARARE
pentru locuințe ANL
(cu plata prețului în rate)

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:**Între subsemnații**

Statul Roman, în calitate de proprietar, prin **Consiliul Local al Municipiului Baia Mare** cu sediul în Baia Mare, strada Gheorghe Sincai, nr. 37, județ Maramureș, având codul fiscal 3627692, în calitate de administrator al imobilelor repartizate în baza Legii nr.152/1998 republicată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, reprezentat prin domnul Ioan Doru Dăncuș viceprimar desemnat ca înlocuitor al Primarului Municipiului Baia Mare, prin delegat:.....C.N.P.....cetățean roman, identificat prin Cartea de identitate serianr.....emisă de, valabilă până la data deconform Delegației nr., în temeiul Dispoziției Primarului nr.și în baza Hotărârii nr.....a Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, în calitate de **VÂNZĂTOR**

Și

..... CNP....., cetățean roman cu domiciliul în municipiul Baia Mare, str....., nr....., bl,sc., et., ap....., jud. Maramureș, identificat prin Cartea de Identitate seria.....nr...../....., emisă de, la data de....., valabilă până la data de/....., casătorit sub regimul comunității legale de bunuri (sau alt regim.....), cu

..... CNP....., cetățean roman cu domiciliul în municipiul Baia Mare, str....., nr....., bl,sc., et., ap....., jud. Maramureș, identificată prin Cartea de Identitate seria.....nr...../....., emisă de, la data de....., valabilă până la data de/....., ambii titulari al Contractului de închiriere nr..... din/....., încheiat cu Primăria Municipiului Baia Mare, prelungit prin Actul adițional nr...../..... în calitate de **CUMPĂRĂTORI**, S-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1. (1) Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței ANL situată în municipiul Baia Mare str....., nr....., bl,sc., et., ap....., județul Maramureș, proprietatea privată a Statului Român, constând din cameră și dependințe cu suprafață construită de.....mp. și suprafață utilă detransmițându-se și cota de% respectiv mp. din părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți proprietari. Părțile comune au suprafața totală de, identificate cu numărul cadastral..... și înscrise în CF nr.....a localității Baia Mare, și anume:

a) apartament nr.compus din: bucătărie (s. utilă=....m.p.), cămară (s. utilă=....m.p.),, hol (s. utilă=....m.p.), cameră de zi (s. utilă=....m.p.), baie (s. utilă=....m.p.), dormitor (s. utilă=....m.p.), în suprafață utilă demp. împreună cu părțile comune indivize și obligatorii în cotă de/.....parte: casa scării, acoperiș, centrală termică, cameră contoare, uscătorie, înscrise în Cartea Funciară nr..... a localității Baia Mare, nr. cadastral....., cu transmiterea în condițiile legii a dreptului de folosință asupra terenului aferent aflat în indiviziune în cotă de/..... parte, înscris în Cartea Funciară nr. Baia Mare, nr. cadastral, conform extrasului de carte funciară pentru autentificare nr./..... eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare,

b) boxa nr. în suprafață utilă dem.p. împreună cu părțile comune indivize și obligatorii în cotă de/..... parte: casa scării, acoperiș, centrală termică, cameră contoare, uscătorie, înscris în Cartea Funciară nr..... a localității Baia Mare, nr. cadastral....., cu transmiterea în condițiile legii a dreptului de folosință asupra terenului aferent aflat în indiviziune în cotă de/..... parte, înscris în Cartea Funciară nr. Baia Mare, nr. cadastral, conform extrasului de carte funciară pentru autentificare nr./..... eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare.

(2) Dreptul de proprietate asupra locuinței ANL mai sus menționată, se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, conform dispozițiilor cap. IV din prezentul contract. Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art.1684 Cod Civil.

Art. 2. Locuința ANL se află în zona de impozitare, apartamentul are numărul cadastral si este înscrisă în Cartea Funciară nr....., a localității Baia Mare, respectiv boxa are numărul cadastral și este înscrisă în Cartea Funciară nr. a localității Baia Mare.

Art. 3. Vânzătorul vinde cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează de la vânzător dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare descrise la art. 1.

Art. 4. Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței ANL, se transmit următoarele:

a) dreptul de proprietate asupra cotei indivize de/.....parte, respectiv suprafața indiviză de/.... mp parte din părțile de folosință comună ale blocului, precum si asupra instalațiilor si dotărilor care, prin natura si destinația lor, nu se pot folosi decât în comun;

b) dreptul de folosință, pe toată durata existenței construcției, asupra cotei indivize de teren de...../.....parte aferentă apartamentului, respectiv asupra cotei de/ parte aferentă boxei, din terenul în suprafață demp. pe care este construit blocul de locuințe, intabulat în Cartea funciară nr a localității Baia Mare.

Art. 5. Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza Contractului de închiriere nr.....din, prelungit prin Act adițional nr. .../..... emise de Primăria Municipiului Baia Mare.

Art. 6. Contractul de închiriere nr...../ prelungit prin Act adițional nr. .../..... emise de Primăria Municipiului Baia Mare, existent pentru locuință, încetează de drept la data încheierii prezentului contract, fără punere în întârziere si fără nici o altă formalitate.

Art. 7. Vânzarea proprietății imobiliare descrise la art.1 este reglementată prin: Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările si completările ulterioare și Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările si completările ulterioare;

Vânzătorul a dobândit proprietatea cu titlu de drept construire conform Certificatului de atestare a edificării construcției nr.17404/09.09.2010 emis de Primăria Municipiului Baia Mare (Autorizația de construire nr.651/14.09.2006 emisă de Primăria Municipiului Baia Mare, Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor înregistrat cu nr.25660 din 27.10.2008 la Primăria Municipiului Baia Mare și cu nr.28904/29.10.2008 la Agenția Națională pentru Locuințe, Hotărârea nr.113 din 29.06.2010 emisă de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, Hotărârea nr.176 din 10.08.2010 emisă de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare), Hotărârea nr.234 din 31.05.2022 emisă de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, iar Consiliul Local al Municipiului Baia Mare este împuternicit să vândă conform art.4 alin.8 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările si completările ulterioare.

III. PREȚUL SI MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 8. Prețul vânzării este delei și este compus din: valoarea de vânzare a locuinței A.N.L., comisionul de vânzare și valoarea de vânzare a boxei.

Art. 9. Valoarea de vânzare a locuinței ANL descrisă la art.1 este de lei.

Art. 10. Prețul contractului locuinței A.N.L. este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările si completările ulterioare si Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr....., fiind obținut prin însumarea următoarelor valori:

- **Valoarea de vânzare a locuinței ANL:** lei, valoarea de investiție a construcției, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) și actualizată cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică.

- **Comision vânzare** (1% din valoarea de vânzare): lei, se cuvine autorității publice locale – în calitate de unitate care efectuează vânzarea și acoperă cheltuielile de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare.

- **Valoarea de vânzare a boxei:** lei, se cuvine autorității publice locale.

Art. 11. Prețul vânzării în suma de lei, se achită cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (2), litera a) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare astfel:

a) suma de (minimum 15% din valoarea de vânzare) lei, cu titlu de avans preț de vânzare al locuinței, s-a achitat în data de/..... prin virament bancar, în contul autorității administrației publice locale nr. RO61TREZ43621390203XXXXX deschis la Trezoreria Baia Mare, CIF 3627692, conform O.P. nr. .../.....;

b) suma de lei, reprezentând comisionul de vânzare, prin virament bancar, în contul autorității administrației publice locale nr. RO61TREZ43621390203XXXXX deschis la Trezoreria Baia Mare, CIF 3627692, conform O.P. nr./.....;

c) suma de lei, reprezentând valoarea de vânzare a boxei, prin virament bancar, în contul autorității administrației publice locale nr. RO61TREZ43621390203XXXXX deschis la Trezoreria Baia Mare, CIF 3627692, conform O.P. nr./.....;

d) restul prețului contractului, în suma de lei, plus dobânda în sumă de lei, stabilită conform art. 12 din prezentul contract, respectiv suma totală de lei, se achită în rate lunare egale, pe o perioadă deani.

- maximum 15 ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu brut pe economie cu cel puțin 80%, dar nu mai mult de 100%;

- maximum 20 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul mediu brut pe economie cu cel puțin 50%, dar nu mai mult de 80%;

- maximum 25 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței nu depășește cu 50% salariul mediu brut pe economie.

Art. 12. Ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Art. 13. (1) Ratele se vor achita pentru luna în curs, până cel mai târziu data de 25 a fiecărei luni, după cum urmează: prin ordin de plată în contul autorității administrației publice locale Cont IBAN RO61TREZ43621390203XXXXX deschis la Trezoreria BAIA MARE, CIF 3627692 sau la casieria Direcției Taxe și Impozite din cadrul Primăriei Municipiului BAIA MARE, conform scadențarului anexă la prezentul contract;

(2) Dacă scadența plății coincide cu o zi de sâmbătă sau duminică sau cu o sărbătoare legală în România, cumpărătorul va lua toate măsurile necesare pentru ca plata să fie confirmată în contul autorității administrației publice locale, în ziua lucrătoare care precede respectiva sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare.

Art. 14. În cazul în care cumpărătorul înregistrează întârzieri la plata ratelor, imputația plății se va face mai întâi asupra ratelor, dobânzilor și majorărilor aferente, în ordinea cronologică a scadenței acestora.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art. 15. (1) Dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus menționat, se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, în baza adresei emise de autoritatea administrației publice locale în acest sens;

(2) Locuința rămâne în administrarea autorității administrației publice locale Baia Mare până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorului.

Art. 16. (1) De la data semnării prezentului contract, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului.

(2) Cumpărătorul va avea dreptul de folosință și posesie asupra imobilului de azi data semnării prezentului contract și vor avea dreptul să-și stabilească domiciliul împreună cu membrii familiei în imobilul situate în municipiul Baia Mare, str....., nr., apartamentul nr., județul Maramureș și să încheie pe numele lor contracte cu furnizorii de utilități casnice (curent electric, gaz, apa-canalizare, telefonie, televiziune etc.).

V. GARANȚII

Art. 17. Cumpărătorul a luat cunoștința despre starea locuinței ANL care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigentelor sale, riscul bunului fiind transferat cumpărătorului la data semnării prezentului contract.

Art. 18. Cheltuielile la întreținere sunt achitate la zi.

Art. 19. Vânzătorul, declară sub sancțiunile prevăzute de art.326 Cod Penal, privind falsul în declarații, că nu este în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afectare, este în administrarea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmări de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

Art. 20 Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de Cartea Funciară pentru autentificare nr. din data de, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare.

Art. 21 Pentru aceasta locuința s-a întocmit certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr. din data de, certificat întocmit de inginer auditor energetic, conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică

Art. 22 (1) Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară și a altor documente necesare perfectării contractului sunt suportate de cumpărător.

VI. OBLIGAȚIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI

A. OBLIGAȚIILE VANZATORULUI

Art. 23. Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor ascunse conform art.1695 și art.1707 Cod Civil.

B. OBLIGATIILE CUMPARATORULUI

Art. 24. La data autentificarii prezentului contract, cumpărătorii se obligă la notarea în Cartea Funciară în temeiul art. 902 alin. (2) pct. 9 Cod civil a dreptului de proprietate al cumpărătorilor asupra imobilului pe care l-am vândut sub rezerva dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorilorC.N.P..... și soția, C.N.P..... ca bun comun. -----

--- Subsemnații cumpărători am luat la cunoștință că înscrierea noastră ca proprietari deplină în Cartea Funciară a imobilului se va face doar în momentul când vom executa integral obligația de plată a prețului, dată la care se va proceda la radierea notării făcute cu ocazia încheierii prezentului contract. ----

--- Lucrările de publicitate imobiliară cu privire la prezentul contract se vor îndeplini la cererea notarului public – potrivit dispozițiilor Legii 7/1996. -----

Art. 25. Având în vedere că cumpărătorul este chiriaș din data de 05.01.2015, perioadă mai mare de 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular, prezentul contract de vânzare-cumpărare se încheie fără interdicția de vânzare prevăzută de art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată.

Art. 26. În termen de 30 de zile de la data achitării integrale a prețului locuinței, cumpărătorul se obligă să îndeplinească formalitățile de întabulare definitivă a locuinței în cartea funciară, pe numele său, în baza adresei eliberată de autoritatea administrației publice locale prin care se adevărește plata integrală a prețului, precum și să înscrie locuința pe rolul său fiscal.

Art. 27.(1) Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare respectiv ratele lunare conform scadențarului anexă la prezentul contract, la termenul și în condițiile stabilite la art. 10 - art.13 din prezentul contract;

(2) Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, cumpărătorul datorează majorări de întârziere de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv;

(3) Cumpărătorul are dreptul să achite în avans, în totalitate sau parțial, ratele rămase, inclusiv dobânda, până la achitarea integrală a prețului contractului.

Art. 28. (1) Cumpărătorul poate solicita suspendarea executării obligației de plată a ratelor pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritatea administrației publice locale în condițiile în care cumpărătorul depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor;

(2) Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător;

(3) Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a prețului.

Art. 29. Cumpărătorul se obligă să achite toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare și a tuturor sarcinilor din cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau desființarea contractului.

Art. 30. Până la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul va executa toate lucrările de întreținere a locuinței, modificări constructive, lucrări de amenajări, îmbunătățiri, pentru o mai bună folosință a locuinței ce face obiectul contractului, doar cu acordul prealabil, scris, al administratorului, dar acestea vor fi efectuate pe seama și pe cheltuiala cumpărătorului, fără drept de retenție asupra lucrărilor efectuate și fără nici o plată din partea administratorului/vânzătorului locuinței.

Art. 31. De la data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul aferent locuinței ce face obiectul prezentului contract, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art. 32. Subsemnatele parti declarăm ca în blocul ANL din municipiul Baia Mare, str. nr. nu există asociație de proprietari.

Art. 33. Cesiunea drepturilor și obligațiilor ce decurg din prezentul contract este interzisă, potrivit dispozițiilor art.1315 Cod Civil.

Art. 34. Până la achitarea integrală a prețului contractului, se interzice cumpărătorului închirierea imobilului ce formează obiectul contractului, potrivit dispozițiilor art.1273 Cod Civil.

Art. 35. Cumparatorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, conform prezentului contract.

Art. 36. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumparatorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art. 37. Cumparatorul declara ca la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art.10 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și se obliga să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în evidențele de carte funciara, declară că a îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, a luat cunoștința de situația juridică a acestuia din extrasul de carte funciara nr..... eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș și înțelege să cumpere de la vânzător imobilul mai sus arătat, la preț și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord.

Art. 38. Cumparatorul se obliga să depună dovada venitului mediu pe membru de familie la data vânzării.

Art. 39 Partile contractante se obliga reciproc, explicit și în scris, să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

VII. INTERDICȚII

Art. 40. Imobilul identificat la art.2, nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii până la achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului. Această interdicție se va nota în cartea funciara, pe cheltuielile cumpărătorului, în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și /sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit, sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silită, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

IX. REZOLUȚIUNEA ȘI NULITATEA CONTRACTULUI

Art. 41. Prezentul contract de vânzare – cumpărare este lovit de nulitate absolută în condițiile în care cumpărătorul nu îndeplinește la data încheierii contractului condițiile stabilite la art.10 din Legea nr.152/1998, republicată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 42. (1) Prezentul contract se rezolvă de plin drept, cumpărătorul fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care cumpărătorul nu achită trei rate consecutive, acesta având obligația de a preda locuința la data notificată.

(2) Desființarea contractului prevăzută la alin.1, nu operează când sunt incidente prevederile art.28 alin.1 din prezentul contract, respectiv în cazul în care Primăria Municipiului Baia Mare dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor pe o perioadă de maximum 3 luni.

(3) În cazul în care după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, cumparatorul nu achită prima rată corespunzătoare imediat acestei perioade de suspendare, prezentul contract se rezolvă de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești în virtutea acestui pact comisoriu, cumpărătorul având obligația de a preda locuința la data notificată, vânzătorul urmând să preia locuința potrivit art. 10

alin. (8) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și să o repartizeze potrivit art. 8 alin. (3) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 43. În cazul desființării contractului, imobilul rămâne în proprietatea privată a vânzătorului, iar cumpărătorul/ii este/sunt decăzut/i din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la ANL și urmând regimul prevăzut la art. 10 alin.(3) din Legea nr.152/1998, republicată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 44. În caz de desființare a prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței de către cumpărător cu respectarea sau nerespectarea prevederilor art. 27 alin.(1), vor rămâne câștigate spațiului, fără vreo plată din partea administratorului sau vânzătorului locuinței și fără dreptul cumpărătorului de a putea invoca un drept de retenție în ceea ce privește locuința. Lucrările de amenajare la spațiul închiriat sunt considerate efectuate pe riscul și în interesul personal și exclusiv al cumpărătorului, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a administratorului /vânzătorului locuinței, în condițiile art. 1346 Cod Civil.

X. LITIGII

Art. 45. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente de pe raza Municipiului Baia Mare.

XI. FORTA MAJORĂ

Art. 46. Forta majora legal invocată și dovedită, apară de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

--- Lucrările de publicitate imobiliară cu privire la prezentul contract se vor îndeplini la cererea notarului public – potrivit dispozițiilor Legii 7/1996.

--- Subsemnatele părți declarăm că am citit integral actul și toate cele consemnate reprezintă voința noastră.

--- Prezentul contract este guvernat de legea română.

--- Tehnoredactat de către, într-un singur exemplar original, astăzi, data autentificării șiduplicate din care 1 (un) duplicat pentru vânzător, 3 (trei) duplicate pentru cumpărător, 1 (un) duplicat urmând a fi trimis de către notarul public la biroul de cadastru, în vederea intabularii dreptului de proprietate asupra imobilului pe numele cumpărătorului și 1 (un) duplicat pentru arhiva biroului notarului public.

**VÂNZĂTOR,
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI BAI A MARE**

CUMPĂRĂTOR/I,

**PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A MARE
IOAN DORU DÂNCUȘ**

prin delegat,

.....

**MUNICIPIUL BAI A MARE**

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE

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

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

ANEXA nr. 2 LA HCL nr. ____/____2025

FISĂ DE CALCUL

al valorii de vânzare a locuinței pentru tineri, destinate închirierii, în conformitate cu art. 10 alin. (2) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, situată în Baia Mare, Alea Serelor, nr.2B, ap. ...

Nr. Crt.	Descriere	Valoare (lei, inclusiv TVA)
1	Data recepție imobil (lună, an)	octombrie 2008
2	Valoare de investiție imobil (V_{ii})	2789542.34
3	Suprafața construită desfășurată imobil (S_{cdi}) (mp)	1862.87
4	Suprafața construită desfășurată (mp) locuință - se determină de către UAT în baza măsurătorilor cadastrale (S_{cdl})	65.47
5	Valoare de investiție locuință $V_{il} = (V_{ii}/S_{cdi}) \times S_{cdl}$	98037.62
6	Contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției virată către A.N.L. (V_{ilr}), conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare	3737.56
7	Valoarea de investiție locuință diminuată (V_{ild}) este valoarea de investiție a locuinței (V_{il}) diminuată cu valoarea rezultată în urma scăderii contravalorii sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L. (V_{ilr} de la pct. 6). $V_{ild} = V_{il} - V_{ilr}$	94300.06
8	Rata inflației (comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total) $R_i = IPC_{total} - 100$ $IPC_{total} = 214,50$	114.5
9	Valoare de investiție actualizată cu rata inflației $V_1 = (V_{ild} \times R_i) / 100 + V_{ild}$	202273.62
10	Valoare de investiție ponderată cu coeficientul C_p prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, C_p Municipiul Baia Mare = 0,9 $V_2 = V_1 \times C_p$, $C_p = 0,9$	182046.26
11	Comision (C) de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare $C = V_2 \times 1\%$	1820.46
12	Valoare finală de vânzare a locuinței $V_{vl} = V_2 + C$	183866.72



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE

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

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

Valoarea de vânzare a boxei aferentă apartamentului nr.18

suprafață boxă	7,90 mp
preț boxă / mp	82,17 euro
valoare vânzare boxă (7,90 mp x 82,17 euro)	649,14 euro
curs BNR din data de 17.09.2025, 1 euro = 5,0670 lei	5,0670 lei
valoare vânzare boxă (649,14 euro x 5,0670 lei)	3,289.19 lei

Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

Rata dobânzii anuale de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de Banca Națională a României.

Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

La valoarea finală de vânzare a locuinței cu plata în rate lunare egale se adaugă cuantumul integral al dobânzii, valoarea finală fiind eșalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

La data încheierii contractului de vânzare cumpărarea cu plata prețului în rate titularul va trebui să achite suma totală de 45109,65 lei formată din:

- avans din valoarea de vânzare în sumă de 40.000,00 lei
- comision 1% la valoarea de vânzare în sumă de 1820,46 lei
- valoare boxă, în sumă de 3289,19 lei

Vizat,
Jur. Erica-Laura Cozma
Director Executiv Direcția Patrimoniu

Jur. Florina-Vasilica Narița
Șef Serviciu Contracte Imobiliare

Întocmit,
Ec. Erika Dredean
Inspector superior

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Baia Mare, Aleea Serelor nr.2B ap...., către domnul

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

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

Conform art.10, alin. (1) din Legea nr.152/1998 vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea titularilor contractelor de închiriere, după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului și fără interdicție de vânzare sau după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii.

Tranzacția menționată va face obiectul unui contract de vânzare-cumpărare autentificat.

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

- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;
- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină la data încheierii contractului de

vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată;

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

Prețul locuinței se poate achita:

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

b) în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare, (la data prezentei rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este de 6,5% la care se adaugă două puncte procentuale rezultând o dobândă de 8,5% aplicabilă la valoarea rămasă de achitat). Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului conform prevederilor art.19¹, alin. (13) din H.G. nr. 962/2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

Conform art. 10, alin (1²) litera d) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, valoarea de vânzare a locuinței pentru tineri, destinate închirierii se stabilește astfel, citez:

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

Conform art. 10, alin (1²) litera d¹) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, citez:

„-, valoarea de vânzare stabilită, conform prevederilor lit. d), se ponderează, numai după diminuarea cu amortizarea calculată și actualizarea cu rata inflației, cu un coeficient

determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr.351/2001, cu modificările și completările ulterioare, astfel:

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

unde:

- a) rangul 0 - capitala României, municipiu de importanță europeană;
- b) rangul I - municipii de importanță națională, cu influență potențială la nivel european;
- c) rangul II - municipii de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități;
- d) rangul III - orașe;
- e) rangul IV - sate reședință de comună;
- f) rangul V - sate componente ale comunelor și sate aparținând municipiilor și orașelor;”

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

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

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

Valoarea de vânzare este calculată în Anexa nr.2– Fișa de calcul, parte integrantă din proiectul de hotărâre.

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

Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorității administrației publice locale. De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sumele obținute din vânzarea locuințelor, încasate de Municipiul Baia Mare, se virează, după reținerea sumelor reprezentând comisionul de 1%, în contul autorității administrației publice locale, deschis pe seama Consiliului Local al Municipiului Baia Mare care ulterior virează sumele în contul Agenției Naționale pentru Locuințe. Operațiunea se efectuează prin ordin de plată pentru Trezoreria Statului, iar orice întârziere atrage plata de penalități, conform prevederilor legale în vigoare.

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

Stabilirea prețului de vânzare al locuințelor pentru tineri, destinate închirierii conform modalității de calcul prevăzută de Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, descrisă mai sus în prezentul raport, s-a făcut de către Direcția Patrimoniu - Serviciul Contracte Imobiliare și este prevăzut în Fișa de calcul - Anexa nr.2 la prezentul.

În acest sens, domnul prin cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 50397/17.09.2025 a solicitat cumpărarea cu plata în rate fixe pe o perioadă de 15 ani, a locuinței situată în Baia Mare, Aleea Serelor nr.2B nr..., înscris în CF 105157-C1-U18, pe care o deține în calitate de titular al contractului de închiriere nr. 1408/05.01.2015

prelungit prin Act adițional nr.9/2025 și a boxei aferente apartamentului înscris în CF 105157-C1-U45. Domnul ... îndeplinește condițiile de cumpărare așa cum este prevăzut la art.10, alin.(2), lit. c) din Legea nr.152/15.07.1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată.

Având în vedere că din verificarea înscrisurilor justificative anexate la cererea de cumpărare, a rezultat îndeplinirea cumulativă a condițiilor de vânzare prevăzute de lege, Comisia socială, în sesiunea din data de 19.09.2025 a propus promovarea unui proiect de hotărâre către Consiliul Local al Municipiului Baia Mare.

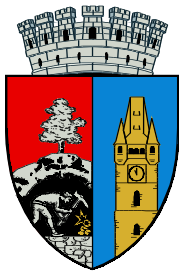
Domnul ... a avut încheiat primul contract de închiriere la data de 05.01.2015 și solicitarea de cumpărare a locuinței este depusă după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către titular, drept urmare în contractul de vânzare-cumpărare nu va fi consemnată interdicția de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii.

Având în vedere cele arătate mai sus, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Baia Mare proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în Baia Mare, Aleea Serelor nr.2B ap...., Jud.Maramureș, către domnul ..., în calitate de titular al contractului de închiriere nr. 1408/05.01.2015 prelungit prin Act adițional nr.9/2025, la valoarea de vânzare de 182.046,26 lei, cu plata în rate lunare egale, pe o perioadă de 15 ani și cu o dobânda anuală stabilită de Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, la care se adaugă 1.820,46 lei reprezentând 1% comision din prețul calculat al locuinței în beneficiul administratorului și prețul boxei în sumă de 3.289,19 lei, conform Anexei 2 – Fișa de calcul, care face parte integrantă din prezentul proiect.

Jur. Erica-Laura Cozma
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Jur. Florina-Vasilica Narița
Șef Serviciu Contracte Imobiliare

Întocmit,
Ec. Erika Dredean
Inspector superior



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

privind aprobarea vânzării locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Baia Mare, Aleea Serelor nr.2B ap..., către domnul ...

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

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

Conform art.10, alin. (1) din Legea nr.152/1998, citez: „Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea titularilor contractelor de închiriere, după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului și fără interdicție de vânzare sau după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii.” Tranzacția menționată va face obiectul unui contract de vânzare-cumpărare.

În cazul vânzării locuințelor ANL transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege. Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorității administrației publice locale. De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale.

În acest sens, domnul ... prin cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 50397/17.09.2025 a solicitat cumpărarea cu plata în rate fixe pe o perioadă de 15 ani, a locuinței situată în Baia Mare, Aleea Serelor nr.2B nr...., pe care o deține în calitate de titular al contractului de închiriere nr. 1408/05.01.2015 prelungit prin act aditional nr.9/2025 și a boxei aferente apartamentului. Din verificarea înscrisurilor justificative anexate la cererea de cumpărare membrii comisiei sociale au constatat îndeplinirea cumulativă a condițiilor de vânzare prevăzute de lege.

Raportat la cele de mai sus vă supun atenției în vederea adoptării proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Baia Mare, Aleea Serelor nr.2B ap..., către domnul ...

Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș