



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 Listei de repartizare a locuințelor pe anul 2025 pentru solicitanții specialiști din învățământ și din sănătate, îndreptățiți să primească cu chirie locuințe construite prin ANL destinate închirierii specialiștilor din învățământ și din sănătate, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare a nivelului chiriei precum și modul de calcul al acestora

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. 462 / 15.12.2025 promovat de Direcția Patrimoniu - Serviciul Contracte Imobiliare privind aprobarea listei de repartizare a locuințelor pe anul 2025 pentru solicitanții specialiști din învățământ și din sănătate, îndreptățiți să primească cu chirie locuințe construite prin ANL destinate închirierii specialiștilor din învățământ și din sănătate, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare a nivelului chiriei precum și modul de calcul al acestora
- Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției: locuințe pentru tineri destinate închirierii, specialiști din sănătate și din învățământ – Strada Grănicerilor nr.120, cu 19 unități locative, P+4E, înregistrat la A.N.L. sub nr.5596/17.03.2023 și sub nr.13009/17.03.2023 la Municipiul Baia Mare
- Protocolul de predare-primire a obiectivului de investiții locuințe pentru tineri, destinate închirierii, specialiști din sănătate și învățământ, Amplasament – Strada Grănicerilor nr.120, cu 19 u.l., P+4E, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș înregistrat la A.N.L. sub nr. 66/30.03.2023 și sub nr. 19376/27.04.2023 la Municipiul Baia Mare:
- HCL nr.519/2025 privind aprobarea Listei de priorități actualizată pe anul 2025 cuprinzând solicitanții specialiști din învățământ și din sănătate îndreptățiți să primească cu chirie locuințe construite prin ANL destinate închirierii specialiștilor din învățământ și din sănătate, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare
- Borderoul Comisiei de locuințe nr. 65609 / 10.12.2025
- Cererea doamnei ... înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 65495 / 09.12.2025 prin care solicită repartizarea locuinței A.N.L. situată în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand nr.120, ap.18, (2 camere)
- Cererea doamnei ... înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 65494 / 09.12.2025 prin care solicită repartizarea locuinței A.N.L. situată în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand nr.120, ap.8, (1 cameră)

- Cererea doamnei ... înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 64372 / 03.12.2025 prin care refuză repartizarea unei locuințe A.N.L. din imobilul situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand nr.120,
- Cererea doamnei ... înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 64370 / 03.12.2025 prin care refuză repartizarea unei locuințe A.N.L. din imobilul situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand nr.120,

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 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 cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr.374/2020 privind aprobarea Criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor de tip A.N.L. destinate închirierii, aflate pe raza teritorială a Municipiului Baia Mare și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare;
- Ordonanța nr.24/2024 pentru modificarea și completarea Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe,
- 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;

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 lista de repartizare a locuințelor construite din fonduri ANL, destinate închirierii, pentru solicitanții specialiști din învățământ și din sănătate și aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, întocmită în baza listei de priorități, aprobată prin H.C.L. nr. 519/2025, conform Anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

- Art.2 Se aprobă nivelul chiriei nominale și modul de calcul al acesteia, pentru locuințele construite din fonduri ANL, destinate închirierii, pentru solicitanții specialiști din învățământ și din sănătate și aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, din imobilul situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand, nr. 120, conform Anexei nr. 2, parte componentă a prezentei hotărâri.
- Art.3 Se aprobă modelul cadru de contract de închiriere pentru locuințele construite din fonduri ANL, destinate închirierii, pentru solicitanții specialiști din învățământ și din sănătate și aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, conform Anexei nr. 3, parte componentă a prezentei hotărâri.
- Art.4 Lista de repartizare, aprobată la art. 1 din prezenta hotărâre, se va afișa la sediul Direcției Patrimoniu din Baia Mare, Piața Libertății, nr. 17, și se va publica pe site-ul www.baiamare.ro al Primăriei Municipiului Baia Mare, cu respectarea prevederilor legislației privind protecția datelor cu caracter personal.
- Art.5 Eventualele contestații cu privire la lista de repartizare, aprobată la art. 1 din prezenta, pot fi formulate în termen de 7 zile de la afișare, iar soluționarea contestațiilor se va asigura în termen de 15 zile de la primire, în condițiile legii.
- 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:
- Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
 - Direcția Generală Juridică și Patrimoniu;
 - Direcția Patrimoniu
 - Direcția Economică
 - Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol;
 - Solicitanților cuprinși în Anexa nr.1 din prezenta hotărâre

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

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

MUNICIPIUL BAIA MARE
DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE

LISTA DE REPARTIZARE
A LOCUINȚELOR PENTRU TINERI ÎN REGIM DE ÎNCHIRIERE A.N.L.
PENTRU SPECIALIȘTII DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT
BAIA MARE, BD. REGELE FERDINAND NR.120

Nr. crt.	Numele și prenumele	Adresa	Număr / Data depunerii cererii	Punctaj	Observații Nr. Apartament	Observații Nr. camere
1.	...	...	53809 / 06.10.2025	76	18	2
2.	...	...	36960 / 03.07.2025	56	8	1

Întocmit,
Serviciul Contracte Imobiliare
Ec. Dredean Erika
Inspector superior

TABEL CUANTUM CHIRII PENTRU ANUL 2025 LA LOCUINȚELE PENTRU TINERI
DESTINATE ÎNCHIRIERII, PENTRU SPECIALISTII DIN INVATAMANT SI SANATATE, CONSTRUITE PRIN A.N.L. SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIA MARE

Nr. crt.	Adresă imobil	Nr.	Et	Ap.	Titular contract	cam	Aria desfășurată în mp apartament	Valoare de investiție a locuinței	Recuperare a investiției (amortizare) (lei)	Cheltuieli de întreținere curentă, reparații curente, reparații capitale și administrare (lei) 1,5%	Cota autorității publice 0,5%	Chiria netă anuală aferentă apartamentului calculată fără criteriile de ponderare (lei)	Chiria lunară (lei)	Chiria netă anuală aferentă apartamentului calculată fără criteriile de ponderare (lei) actualizată cu rata inflației	Chiria netă anuală 2024 aferentă apartamentului calculată fără criteriile de ponderare (lei) actualizată cu rata inflației	Chiria netă anuală 2025 aferentă apartamentului calculată fără criteriile de ponderare (lei) actualizată cu rata inflației	Valoare chirie după ponderare rang localități (lei)	Valoare chirie lunară după ponderare venituri (lei)	Nivelul maxim al chiriei (lei)	Data scadenței a chiriei	Recuperarea investiției din chiria lunară
0	0	0	0	0	0	0	1	2	3	4	5	6	7	7 ¹	7 ²	7 ³	8	9	10	11	12
0	-	-	-	-		-	-	-	3= 2:60 ani	4= 2 x 1,5%	5=2x0,5%	6=3+4+5	7=6:12	7 ¹ =7 x 16.37%	7 ² =7 ¹ x 6.61%	7 ³ =7 ² x 5.14%	8=7 ³ x0,8	9= 8x0,80 sau 9=8x0,90 sau 9=8x1,00			
1	BD. REGELE FERDINAND	120	2	...	...	1	58,15	214911,93	3581,87	3223,68	0,00	6805,54	567,13	659,97	703,59	739,76	591,80	532,62	533	25	280,62
2	BD. REGELE FERDINAND	120	4		...	2	82,08	303352,91	5055,88	4550,29	1516,76	11122,94	926,91	1078,65	1149,95	1209,05	967,24	870,52	871	25	395,87

Întocmit,
Ec. Dredean Erika
Inspector superior

...../2025

MODEL CADRU CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ / _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinație de locuință construite prin A.N.L. în vederea închirierii pentru specialiști din sănătate și învățământ

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI

Municipiul Baia Mare, CUI 3627692, cu sediul în Baia Mare, str. Gheorghe Șincai nr. 37, reprezentat de Primar în calitate de LOCATOR

și

Domnul / Doamna cu domiciliul în _____, str. nr. _____ ap. jud. Maramureș, legitimată cu CI seria _____ nr. _____, C.N.P. _____, tel. _____, în calitate de LOCATAR / CHIRIAȘ

a intervenit prezentul contract de închiriere în baza Hotărârii nr. / Consiliului Local Baia Mare.

II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

2.1 Obiectul contractului îl constituie închirierea unei locuințe de tip ANL situată în Municipiul Baia Mare, județul Maramureș, Bd Regele Ferdinand nr.120, ap. compusă din _____ camere și dependințe, cu suprafața desfășurată construită de _____ mp.

2.2 Predarea-primirea locuinței se va face în baza unui proces-verbal , ce constituie anexa la prezentul contract.

2.3 Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de locatarul care a primit locuința și de membrii familiei acestuia.

2.4 Primul în calitate de locator închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar / chiriaș ia cu chirie locuința din Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand nr.120, et., ap., județul Maramureș, compusă din: camere și dependințe cu suprafața desfășurată construită de _____ mp.

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

.....- chiriaș;

.....- soț/soție;

.....- fiu/fiică;

2.6. Locuința descrisă la cap. II punctul 2.1 se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

III. DURATA ÎNCHIRIERII

3.1 Contractul de închiriere se încheie *pe o perioadă de 5 ani*, începând cu data de și până la data de

3.2 La expirarea termenului contractul de închiriere poate fi prelungit cu acordul ambelor părți.

3.3 Prelungirea contractului de închiriere se va face, succesiv, pe perioade de câte 5 ani prin act adițional.

3.4. În cazul în care părțile nu convin prelungirea contractului de închiriere, locatarul este obligat să predea locuința pe baza de proces verbal de predare-primire, liberă de orice sarcini și în stare normală de folosință.

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

4.1 Chiria lunară este de lei și a fost calculată conform prevederilor din Legea nr.151/2017, Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 1174 din 28 octombrie 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 ținându-se seama de vârsta chiriașilor și veniturile pe membru de familie.

4.2 Chiria lunară se recalculează anual, în condițiile prevederilor Legii nr.152 din 15 iulie 1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru toți titularii de contract.

4.3 Chiria lunară se datorează începând cu data de și se achită în contul locatorului: RO12TREZ43621A300530XXXX deschis la Trezoreria Baia Mare, beneficiar Municipiul Baia Mare sau la casieriile situate în Baia Mare str. Vasile Lucaciu nr.2, Str. Gheorghe Șincai nr.37, Bd. Independenței nr.2C și Alea Școlii nr.1 până la data de 25 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

4.4 Pe durata închirierii, quantumul chiriei se va modifica în situația emiterii unor acte normative cu privire la chirii (Lege, O.G , O.U.G. , H.G. sau H.C.L.)

4.5 Valoarea chiriei se poate modifica în următoarele situații:

- a) La actualizarea anuală a quantumului chiriei, prevăzută de legea locuințelor ANL;
- b) În funcție de veniturile nete pe membru de familie ale titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni;
- c) În alte condiții prevăzute de lege.

4.6 Orice modificare a quantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului și va intra în vigoare la data prevăzută de actul normativ.

4.7 Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,05% 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.

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

4.9 Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, a utilităților, a cheltuielilor ce decurg din folosirea părților și instalațiilor comune ale clădirii și a cheltuielilor de întreținere până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

4.10 Pentru orice întârziere în plată, executarea silită a chiriașului se va face pe baza prezentului contract, ce constituie titlu executoriu, prin înregistrarea la organul fiscal.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

A) Locatorul 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 ; să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice).

B) Locatarul / chiriașul se obligă:

-să plătească integral, în cuantumul și la termenele prevăzute prin contract, chiria lunară, precum și orice alte obligații de plată;
 -să efectueze lucrările de întreținere, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
 -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 nu efectueze în nici un fel lucrări de construcții, investiții, modernizări, amenajări, demolări, înlocuiri sau alte operațiuni de acest gen ce ar putea afecta în vreun fel funcționalitatea sau structura de rezistență, aspectul arhitectural sau interiorul spațiului închiriat, fără acordul scris al locatorului precum și fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege;
 -să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
 -să achite lunar obligațiile ce-i revin din utilitățile și cheltuielile comune calculate de administrator conform actelor normative în vigoare (încălzire, apă caldă menajeră, apă canal, energie electrică, spații de folosință comună, curățenie spații comune;
 -să respecte cu strictețe destinația imobilului închiriat, normele igienico-sanitare, de pază, de prevenire și stingere a incendiilor, precum și alte dispoziții legale în vigoare, răspunzând pentru orice fel de pagube produse din cauza sa;
 -să permită reprezentanților locatorului să controleze periodic modul cum este folosit și întreținut spațiul închiriat;
 -la încetarea / rezilierea contractului, indiferent de cauză, chiriașul se obligă să elibereze imediat spațiul și să-l predea locatorului în stare perfectă de funcționare, neocupat, curat, igienizat și liber de orice fel de sarcini / sau obligații, împreună cu inventarul primit, pe bază de proces verbal de predare-primire;
 -să nu efectueze, fără acordul locatorului, nici o modificare în structura interioară a suprafeței locale închiriate.
 -să notifice locatorului dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membrii de familie cu care locuiește împreună, a unei locuințe, în termen de 30 zile de la data dobândirii;
 -să locuiască efectiv în locuința închiriată fără a o lăsa nefolosită o perioadă mai mare de 3 luni;
 -sa nu cedeze dreptul de folosință a locuinței închiriate altor persoane
 -să predea la mutare locatorului locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței
 - conform prevederilor art. 8 alin. (9¹) din legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, chiriașul are obligația de a prezenta documente din care să rezulte venitul mediu net lunar pe membru de familie, în termenul stabilit de administratorii locuințelor pentru calcularea cuantumului chiriei sau pentru actualizarea anuală a chiriei realizată în condițiile legii, în caz contrar, chiria calculată potrivit prevederilor alin. (7) se

ponderează cu coeficienții prevăzuți la alin. (8) și (8¹), fără a se aplica coeficientul de ponderare de la alin. (9) și prevederile alin. (9¹).

VI. NULITATEA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

6.1 Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotarilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap.V pct. B așa cum sunt acestea formulate;
- impun chiriașilor să facă asigurări de daune;
- exonerează locatorul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizează locatorul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

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

- a) Cererea locatarului/chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile.
- b) Cererea locatorului atunci când:
 - locatarul/chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
 - locatarul/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;
 - locatarul/chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
 - locatarul/chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.
- c) La cererea locatorului atunci când locatarul/chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din utilitățile / cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă acestea au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina locatarului/chiriașului.
- d) Pentru orice întârziere în plată, executarea silită a chiriașului se va face pe baza prezentului contract, ce constituie titlu executoriu, prin înregistrarea la organul fiscal.

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

- e) Locatarul/chiriașul este obligat la plata chiriei și a utilităților până la data executării efective a evacuării.

6.3 Contractul de închiriere este nul de drept în situația în care titularul subînchiriază locuința altor persoane .

VII. ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PĂRȚI

Locatarul/chiriașul se obligă să renunțe la contractul de închiriere, să elibereze și să predea locuința în următoarele situații:

1. dacă nu achită lunar chiria;
2. dacă nu achită garanția - fondul de rulment;
3. dacă nu achită lunar utilitățile / taxele comunale calculate potrivit Regulamentului aprobat prin H.C.L. nr. 376 /2011 astfel:
 - a) după numărul persoanelor care locuiesc efectiv în imobil: consumul de apă și canalizarea, consumul de apă caldă menajeră, curentul electric aferent părților comune, cheltuielile pentru ridicarea reziduurilor și a gunoaielor menajere, cheltuielile pentru curățenie;
 - b) încălzirea apartamentului calculată proporțional cu suprafața locativă închiriată în lunile când aceasta se furnizează;
4. cedarea contractului de închiriere unor terțe persoane, schimbarea spațiului fără aprobarea proprietarului sau cazarea altor persoane în locuință mai mult de 5 zile;

5. nerespectarea ordinei și liniștii în interiorul imobilului și locuinței sau comportamentul care face imposibilă conviețuirea cu restul locatarilor din imobil;

6. nu asigură curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună și nu contribuie la salubritatea zonei adiacente blocului, depozitând gunoiul în alte locuri decât cele special amenajate.

Locatarul/chiriașul renunță la notificarea prevăzută la 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 locatarului/chiriașului este socotit stins.

Nerespectarea de către locatar/chiriaș a prevederilor din contract precum și întârzierea plăților (chirie, utilități / taxe comunale) cu mai mult de 90 de zile atrage rezilierea de drept a contractului, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate.

VIII DISPOZIȚII SPECIALE

8.1 Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea parțială sau totală a obligațiilor ce le revin, conform prevederilor prezentului contract.

8.2 Orice notificări sau comunicări adresate chiriașului, ce vizează executarea contractului, vor fi făcute de locator, fie la adresa imobilului în care se află spațiul închiriat, fie la domiciliul chiriașului. Comunicările adresate locatorului vor fi făcute de chiriaș la sediul social al locatorului.

8.3 Prezentul contract se completează cu dispozițiile cuprinse în actele normative în vigoare pe durata desfășurării sale. De asemenea, fac parte integrantă din contract anexele, precum și toate actele adiționale, valabil semnate de părți.

8.4 Pentru orice modificare sau completare a prezentului contract este necesar acordul scris al tuturor părților.

8.5 Eventualele litigii generate de neexecutarea, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil, competența revine instanței judecătorești de drept comun.

Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

LOCATAR / CHIRIAȘ,

PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A MARE

Dir. Ex. Direcția Economică

Dir. EX. Direcția Patrimoniu

Vizat legalitate

Șef Serviciu Contracte Imobiliare

Întocmit

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Listei de repartizare a locuințelor pe anul 2025 pentru solicitanții specialiști din învățământ și din sănătate, îndreptățiți să primească cu chirie locuințe construite prin ANL destinate închirierii specialiștilor din învățământ și din sănătate, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare a nivelului chiriei precum și modul de calcul al acesteia

Prin Protocolul de predare-primire a obiectivului de investiții locuințele pentru tineri, destinate închirierii, specialiști din sănătate și învățământ, Amplasament – Strada Grănicerilor nr.120, cu 19 u.l., P+4E, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș înregistrat la A.N.L. sub nr. 66/30.03.2023 și sub nr. 19376/27.04.2023 la Municipiul Baia Mare, Agenția Națională pentru Locuințe a predat către Municipiul Baia Mare obiectivul de investiție mai sus menționat.

În vederea repartizării și aplicării prevederilor art.15 din HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și respectiv a prevederilor cap.IV Repartizarea locuințelor din Regulamentul 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. 144/30.04.2020, modificat prin H.C.L. nr.116/27.04.2023 și H.C.L. nr.580/2024 se întocmeste Lista de repartizare a locuințelor - model Anexa nr.7- prin preluarea solicitanților înscrși în lista de prioritate ramasa definitivă după soluționarea eventualelor contestații, în limita numărului de unități locative disponibile pentru închiriere.

Drept urmare a fost întocmită “Lista de repartizare a locuințelor” prin preluarea solicitanților înscrși în anexa nr.1 Lista de priorități pe anul 2025 aprobată prin H.C.L. nr.519/2025.

Conform prevederilor cap. IV din Regulamentul 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. 144/30.04.2020, modificat prin H.C.L. nr.116/27.04.2023 și H.C.L. nr.580/2024, citez:

- art. 24 (5) “ Lista de repartizare va fi dată publicității, prin afișare, la un loc accesibil publicului, respectiv, prin postare pe site-ul primăriei, aceasta fiind definitivă și oferind solicitantului, dreptul de atribuire a unei locuințe A.N.L. Contestațiile cu privire la repartizarea locuințelor se adresează și se soluționează în condițiile prevăzute la capitolul V.”

Conform art. 15, alin.(5) din HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, citez:

” La data repartizării locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, solicitanții acestora au obligația să reconfirme îndeplinirea tuturor criteriilor de acces. Data la care se poate începe efectiv repartizarea locuințelor și la care se raportează îndeplinirea condițiilor referitoare la vârsta solicitanților de locuințe, prevăzute la art. 8 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, este data preluării în administrare a locuințelor respective de către cei îndreptățiți, potrivit prevederilor art. 19' alin. (3) din prezentele norme metodologice”.

În baza repartiției, se va încheia contractul de închiriere pentru specialiștii din învățământ și din sănătate. Contractul de închiriere pentru locuința ANL destinată închirierii specialiștilor din învățământ și sănătate se va întocmi conform art. 8 alin. 4 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, citez:

"Contractele de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței și vor cuprinde clauze referitoare la recalcularea chiriei pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani, actualizarea anuală a cuantumului chiriei, în funcție de coeficientul de ponderare prevăzut la alin. (9), precum și rata anuală a inflației prevăzută la alin. (11). Nivelul maxim al chiriei nu poate depăși limitele prevăzute la alin. (9') și nu poate fi mai mic decât cel prevăzut la alin. (9'')."

Conform art. 15, alin (13) Norme Metodologice din 27 septembrie 2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, citez:

(13) Contractul de închiriere inițial se încheie în condițiile prevăzute la art. 8 alin. (4) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform repartiției, în condițiile legii, și cuprinde clauze referitoare la:

- a) revizuirea cuantumului chiriei, în funcție de vârsta solicitantului;*
- b) actualizarea anuală a cuantumului chiriei;*
- c) aplicarea de penalități de 0,05%/zi din suma datorată, pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență;*
- d) interzicerea cedării dreptului de folosință a locuinței, de către titularul contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.”*

Prin urmare, contractele de închiriere pentru locuințele situate în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand nr.120 se vor încheia pe o perioadă de 5 ani. După expirarea perioadei contractuale inițiale, prelungirea contractelor de închiriere se va face succesiv, pe perioade de câte 5 ani.

În sedința din data de 10.12.2025 membrii comisiei sociale au analizat Lista de priorități actualizată pentru anul 2025 cu solicitanții specialiști din învățământ și din sănătate îndreptățiți să primească cu chirie locuințe construite prin ANL destinate închirierii

pentru specialiști din învățământ și din sănătate, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, aprobată prin HCL nr.519/2025 în vederea întocmirii Listei de repartizare pentru anul 2025.

Ca urmare:

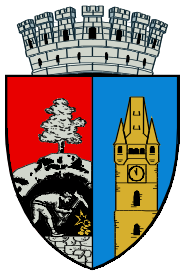
- doamna ... prin cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 65495 / 09.12.2025 *solicită repartizarea* locuinței A.N.L. situate în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand nr.120, ap.18, (2 camere),
- doamna prin cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 65494 / 09.12.2025 *solicită repartizarea* locuinței A.N.L. situate în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand nr.120, ap. 8, (1 cameră),
- doamna prin cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 64372 / 03.12.2025 *refuză* repartizarea unei locuințe A.N.L. din imobilul situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand nr.120,
- doamna prin cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 64370 / 03.12.2025 *refuză* repartizarea unei locuințe A.N.L. din imobilul situat în Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand nr.120.

Având în vedere cele de mai sus propunem Consiliului Local Baia Mare să analizeze și să aprobe Lista de repartizare a locuințelor pe anul 2025 pentru solicitanții specialiști din învățământ și din sănătate, îndreptățiți să primească cu chirie locuințe construite prin ANL destinate închirierii specialiștilor din învățământ și din sănătate, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare a nivelului chiriei precum și modul de calcul al acesteia

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 Listei de repartizare a locuințelor pe anul 2025 pentru solicitanții specialiști din învățământ și din sănătate, îndreptățiți să primească cu chirie locuințe construite prin ANL destinate închirierii specialiștilor din învățământ și din sănătate, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare a nivelului chiriei precum și modul de calcul al acesteia

Prin Protocolul de predare-primire a obiectivului de investiții locuințele pentru tineri, destinate închirierii, specialiști din sănătate și învățământ, Amplasament – Strada Grănicerilor nr.120, cu 19 u.l., P+4E, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș înregistrat la A.N.L. sub nr. 66/30.03.2023 și sub nr. 19376/27.04.2023 la Municipiul Baia Mare, Agenția Națională pentru Locuințe a predat către Municipiul Baia Mare obiectivul de investiție mai sus menționat.

În vederea repartizării și aplicării prevederilor art.15 din HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și respectiv a prevederilor cap.IV Repartizarea locuințelor din Regulamentul 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. 144/30.04.2020, modificat prin H.C.L. nr.116/27.04.2023 și H.C.L. nr.580/2024 Serviciul Contracte Imobiliare a întocmit Lista de repartizare a locuințelor - model Anexa nr.7- prin preluarea solicitanților înscrși în lista de prioritate ramasă definitivă, în limita numărului de unități locative disponibile pentru închiriere. Drept urmare a fost întocmită “Lista de repartizare a locuințelor” prin preluarea solicitanților înscriși în anexa nr.1 Lista de priorități pe anul 2025 aprobată prin H.C.L. nr.519/2025. În sesiunea din data de 10.12.2025 membrii comisiei sociale au analizat Lista de priorități actualizată pentru anul 2025 cu solicitanții specialiști din învățământ și din sănătate îndreptățiți să primească cu chirie locuințe construite prin ANL destinate închirierii pentru specialiști din învățământ și din sănătate, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, aprobată prin HCL nr.519/2025 și a fost întocmită Lista de repartizare pentru anul 2025, anexată la prezenta.

Raportat la cele de mai sus, vă supun atenției Proiectul de hotărâre în vederea adoptării lui.

Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș