



SAPC 350 / 2025

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 debranșării/deconectării de la rețeaua comună de alimentare cu energie termică și apă caldă a numitei Igel Aurelia cumpărător al apartamentului din blocul de locuințe A.N.L. situat în Baia Mare, Aleea Serelor, nr. 2C, et. II, ap. 22, în vederea separării tehnice și funcționale a apartamentului la limita dintre coloanele principale de alimentare cu energie termică și apă caldă

Examinând:

- Referatul de aprobare al inițiatorului proiectului Ioan Doru Dăncuș Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr...../2025;
- Raportul de specialitate nr. 279/09.07.2025 privind aprobarea debranșării/deconectării de la rețeaua comună de alimentare cu energie termică și apă caldă a numitei Igel Aurelia cumpărător al apartamentului din blocul de locuințe A.N.L. situat în Baia Mare, Aleea Serelor, nr. 2C, et. II, ap. 22, în vederea separării tehnice și funcționale a apartamentului la limita dintre coloanele principale de alimentare cu energie termică și apă caldă
- H.C.L. nr. 164/30.04.2025 privind aprobarea vânzării locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Baia Mare, Aleea Serelor nr. 2C ap. 22, către Igel Aurelia;
- Contractul de vânzare cumpărare pentru locuința ANL situată în Baia Mare, Aleea Serelor, nr. 2C, ap. 22, județul Maramureș autentificat de notar public Treger Rolland-Ermanno cu nr. 951/30.05.2025, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Baia Mare și doamna Igel Aurelia;
- Extras de Carte Funciară nr. 105232, nr. cad. 105232 Baia Mare;
- Cererea doamnei Igel Aurelia înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 33489/16.06.2025 prin care solicită aprobarea deconectării/debranșării de la sistemul centralizat de încălzire din blocul ANL pentru locuința situată în Baia Mare, Aleea Serelor, nr. 2C, et. II, ap. 22
- Borderoul Comisiei sociale cu nr. 37956/09.07.2025
- Procedura operațională privind modul de repartizare a cheltuielilor comune, respectiv utilități, pentru chiriașii din locuințele aflate în proprietatea privată, sau administrarea Municipiului Baia Mare și a proprietarilor din condominiu COD: PO-70-01 ediția 1, revizia 0, respectiv ediția 1, revizia 1;

Având în vedere:

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificări și completări 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;
- Hotărârea nr. 644/2014 privind modificarea 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.G. nr. 251/2016, privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin HG nr. 962/2001;
- H.G. nr. 304/05.05.2017 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;
- Legea nr. 325 din 2006 serviciului public de alimentare cu energie termică - Republicare*) cu modificări și completări ulterioare;
- Ordin A.N.R.C. nr. 91 din 20 martie 2007 pentru aprobarea Regulamentului-cadru al serviciului public de alimentare cu energie termică;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Decretul Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație;
- Legea nr. 51 din 8 martie 2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, Republicare*) , cu modificări și completări ulterioare;
- Art. 105, art. 129 alin. (7), lit. q), din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificări și completări ulterioare;

În temeiul prevederilor:

- Art. 133, art. 136, art. 138, art. 139, art. 196, alin. (1), lit. a), din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificări și completări ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se aprobă deconectarea de la rețeaua comună de alimentare cu energie termică și apă caldă a numitei Igel Aurelia cumpărător al apartamentului din blocul de locuințe A.N.L. situat în Baia Mare, Aleea Serelor nr. 2C, et. II, ap. 22, în vederea separării tehnice și funcționale a apartamentului la limita dintre coloanele principale de alimentare cu energie termică și apă caldă în următoarele condiții:

- Renunțarea la proprietatea indiviză asupra centralei și instalațiilor comune dobândite prin contractul de vânzare – cumpărare imobil cu nr. 951/30.05.2025;
- Izolarea conductelor care alimentează apartamentul superior, pentru a nu exista pierderi de căldură;
- Montarea unui sistem de încălzire și apă caldă propriu, cu respectarea prevederilor legale privind instalarea și exploatarea sistemelor individuale de încălzire a apartamentului cu centrală sau alt echipament individual de încălzire;
- Achitarea cotei ce revine numiților Igel Aurelia și soțul Igel Istvan din procentul de 4% aferent încălzirii spațiilor comune ale condominiului, pe toată durata funcționării sistemului de încălzire centralizat al condominiului.
- Permiterea accesului reprezentanților administratorului condominiului pentru a efectua eventuale reparații, revizii, și intervenții la coloana ce servește celelalte apartamente și traversează apartamentul debransat.

(2) Condițiile de mai sus vor fi asumate de cumpărătorii apartamentului din blocul de locuințe A.N.L respectiv numiții Igel Aurelia și soțul Igel Istvan printr-un act autentic (notarial).

(3) Deconectarea prin separarea tehnică și funcțională a apartamentului la limita dintre coloanele principale de alimentare cu energie termică și apă caldă precum și plombarea instalațiilor se va efectua de către specialiști autorizați, sub supravegherea angajaților din cadrul Serviciului Public Ambient Urban, prin încheierea unui proces verbal de

constatare a conformității realizării acestor lucrări, după încetarea sezonului de încălzire.

- Art. 2 Costul lucrărilor de deconectare de la rețeaua comună de alimentare cu energie termică și apă caldă a apartamentului din blocul de locuințe A.N.L. situat în Baia Mare, Aleea Serelor nr. 2C, et. II, ap. 22, în vederea separării tehnice și funcționale a apartamentului la limita dintre coloanele principale de alimentare cu energie termică și apă caldă se va suporta de către numita Igel Aurelia proprietara apartamentului.
- Art. 3 Deconectarea efectivă de la rețeaua comună de alimentare cu energie termică și apă caldă a apartamentului din blocul de locuințe A.N.L. situat în Baia Mare, Aleea Serelor nr. 2C, et. II, ap. 22, în vederea separării tehnice și funcționale a apartamentului la limita dintre coloanele principale de alimentare cu energie termică și apă caldă se va realiza după prezentarea de către numiții Igel Aurelia și soțul Igel Istvan a actului autentic (notarial) prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre.
- Art. 4 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Baia Mare, prin aparatul de specialitate.
- Art. 5 Prezenta 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;
- Igel Aurelia din Baia Mare, Aleea Serelor nr. 2C, ap. 22.

Inițiator,
Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș



Avizat de legalitate
Secretarul General al Municipiului Baia Mare
Lia Augustina Mureșan





SAPC 350/2025

PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A 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 debransării/deconectării de la rețeaua comună de alimentare cu energie termică și apă caldă a numitei Igel Aurelia cumpărător al apartamentului din blocul de locuințe A.N.L. situat în Baia Mare, Alea Serelor, nr. 2C, et. II, ap. 22, în vederea separării tehnice și funcționale a apartamentului la limita dintre coloanele principale de alimentare cu energie termică și apă caldă

Locuințele pentru tineri destinate închirierii se realizează conform prevederilor Legii nr.152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a 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 cu modificările și completările ulterioare. Conform art. 8 alin. (2) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, 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.

Prin H.C.L. nr. 164/30.04.2025 s-a aprobat vânzarea locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în Municipiul Baia Mare, Alea Serelor nr. 2C, ap. 22 către doamna Igel Aurelia, în calitate de titular al contractului de închiriere locuință, încheindu-se în acest sens contractul de vânzare-cumpărare pentru locuințe ANL autentificat sub nr. 951 din 30.05.2025 de N.P. Treger Rolland-Ermanno. Prin cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 33489/16.06.2025 doamna Igel Aurelia solicită aprobarea debransării/deconectării de la sistemul centralizat de încălzire din blocul ANL, la adresa mai sus menționată.

Prin urmare, Comisia socială întrunită în ședința din data de 09.07.2025 a analizat cererea doamnei Igel Aurelia și raportat la art. 8, alin. (2¹) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, art. 33 alin. (2) din Legea nr. 325/2006 public de alimentare cu energie termică - Republicare²) cu modificări și completări ulterioare, art. 129 alin. (7) lit. q), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, propune promovarea unui proiect de hotărâre în acest sens.

Având în vedere cele de mai sus, supun aprobării proiectul de hotărâre privind aprobarea debransării/deconectării de la rețeaua comună de alimentare cu energie termică și apă caldă a numitei Igel Aurelia cumpărător al apartamentului din blocul de locuințe A.N.L. situat în Baia Mare, Alea Serelor, nr. 2C, et. II, ap. 22, în vederea separării tehnice și funcționale a apartamentului la limita dintre coloanele principale de alimentare cu energie termică și apă caldă.

Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș



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

AO SAPC 350/2025

NR. 279/09.07.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea debranșării/deconectării de la rețeaua comună de alimentare cu energie termică și apă caldă a numitei Igel Aurelia cumpărător al apartamentului din blocul de locuințe A.N.L. situat în Baia Mare, Aleea Serelor, nr. 2C, et. II, ap. 22, în vederea separării tehnice și funcționale a apartamentului la limita dintre coloanele principale de alimentare cu energie termică și apă caldă

Locuințele pentru tineri destinate închirierii se realizează conform prevederilor Legii nr.152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a 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 cu modificările și completările ulterioare. Conform art. 8 alin. (2) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, 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.

Prin H.C.L. nr. 164/30.04.2025 s-a aprobat vânzarea locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în Municipiul Baia Mare, Aleea Serelor nr. 2C, ap. 22 către Igel Aurelia, în calitate de titular al contractului de închiriere locuință.

Prin contractul de vânzare cumpărare cu plata în rate nr. 951/30.05.2025 s-a transmis de către Consiliul Local al Municipiului Baia Mare dreptul de proprietate asupra locuinței ANL situată în Baia Mare, Aleea Serelor, nr. 2C ap. 22, județul Maramureș numiții Igel Aurelia și soțul Igel Istvan, contract autentificat de notar public Treger Rolland-Ermanno. În baza contractului de vânzare cumpărare menționat mai sus, cumpărătorii au dobândit proprietatea indiviză asupra centralei și instalațiilor comune din imobil.

Numita Igel Aurelia în calitate de cumpărător al apartamentului situat în Baia Mare, Aleea Serelor nr. 2C, ap. 22, prin cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 33489/16.06.2025 solicitată aprobarea debranșării/deconectării de la sistemul centralizat de încălzire la adresa mai sus menționată.

Conform Legii nr. 325 din 2006 serviciului public de alimentare cu energie termică - Republicare¹ cu modificări și completări ulterioare; termenul *deconectare* este definit astfel, citez:

„ansamblul lucrărilor efectuate de operatorul care are această calitate legală, în vederea separării tehnice și funcționale, la limita dintre coloanele principale de alimentare cu energie termică ale utilizatorului și instalațiile proprii ale consumatorului,,

Solicitarea numitei Igel Aurelia a fost analizată și discutată în ședința Comisiei sociale organizată la data de 09.07.2025. Comisia socială propune promovarea unui proiect de hotărâre pentru aprobarea deconectării totale de la rețeaua de încălzire comună și apă caldă, raportat la condițiile tehnice comunicate de către Serviciul Public Ambient Urban prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 3488/08.06.2022. Membrii comisiei propun condițiile prin care să se realizeze debransarea/deconectarea de către proprietarul locuinței și anume:

- să renunțe printr-un act autentic la proprietatea indiviză asupra centralei și instalațiilor comune din imobil;
- izolarea conductelor care alimentează apartamentul superior, pentru a nu exista pierderi de căldură;
- montarea unui sistem de încălzire și apă caldă propriu, cu respectarea prevederilor legale privind instalarea și exploatarea sistemelor individuale de încălzire a apartamentului cu centrală sau alt echipament individual de încălzire;
- să accepte efectuarea plății procentului rezultat în urma calculelor din costurile cu încălzirea locuinței, având în vedere că apartamentul este traversat de coloanele de încălzire, care indirect încălzesc locuința;
- să-și dea acordul pentru accesul în locuință a reprezentanților administratorului condominiului pentru a se efectua eventuale reparații, revizii, și intervenții la coloana ce servește celelalte apartamente din imobil.

Condițiile de mai sus vor fi asumate de cumpărătorii apartamentului din blocul de locuințe A.N.L. respectiv de numiții Igel Aurelia și soțul Igel Istvan printr-un act autentic (notarial). Conform Procedurii operaționale privind modul de repartizare a cheltuielilor comune, respectiv utilități, pentru chiriașii din locuințele aflate în proprietatea privată, sau administrarea Municipiului Baia Mare și a proprietarilor din condominiu COD: PO-70-01 din 10.10.2022, aprobată prin Hotărârea Comisiei pentru monitorizarea, coordonarea și îndrumarea metodologică a implementării și dezvoltării Sistemului de Control Intern Managerial din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, nr. 1/31.01.2023, la pct. 4.4. lit. g), - tipuri de cheltuieli- este menționat, citez:

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

La pct 4.4.1. din aceeași procedură operațională, este menționată următoarea situație, citez:

„În cazul debransării de la rețeaua de încălzire comună a unei unități individuale (apartament), acesta va achita cota de încălzire a spațiilor comune în procent de 4%”.

Cheltuielile repartizate pe fiecare locuință se clasifică conform pct 4.4.2. din P.O. menționată mai sus, în cheltuieli pe persoană și cheltuieli pe cotă – parte deținută în exclusivitate de fiecare chiriaș (titular de contract) în parte. *Cheltuielile pentru încălzirea locuinței se repartizează raportat la suprafața locuinței/apartamentului menționat în contractul de închiriere sau în contractul de vânzare cumpărare, în cazul în care există apartamente proprietate personală.*

Deconectarea se poate realiza conform art. 33 alin. (2) din Legea nr. 325/2006 serviciului public de alimentare cu energie termică - Republicare^{*}), în următoarele condiții:

(2) Deconectarea unui consumator de energie termică dintr-un condominiu care nu se află în zona unitară de încălzire prin sistem centralizat de alimentare cu energie termică se face doar

cu intenția înlocuirii sistemului de încălzire centralizat cu o sursă de producere a energiei termice, cu respectarea următoarelor condiții cumulative:

a) acordul scris al asociației de proprietari, exprimat prin hotărârea adunării generale, asupra intenției de realizare de către consumator a unui sistem individual de încălzire;

b) anunțarea, în scris, a operatorului care are și calitatea de furnizor, cu cel puțin 30 de zile înainte.

(3) Debransarea unui utilizator de energie termică, altul decât cel de tip condominiu, se realizează cu anunțarea operatorului care are și calitatea de furnizor, cu cel puțin 30 de zile înainte.

(4) Deconectările/Debransările prevăzute la alin. (1)-(3) nu se pot realiza în timpul sezonului de încălzire.

(5) Deconectările/Debransările prevăzute la alin. (1) - (3) se efectuează numai de către operatorul care are și calitatea de furnizor, în termen de maximum 45 de zile de la data solicitării, după verificarea documentelor care dovedesc îndeplinirea condițiilor cumulative impuse.

(6) Cheltuielile de deconectare/debransare se suportă de către solicitant.

Raportat la :

-art. 8, alin. (2¹) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată: „Administratorul locuințelor prevăzute la alin. (2) exercită, în numele statului, în cadrul asociației de proprietari, drepturile și obligațiile specifice unui membru al asociației de proprietari, potrivit legii”, art. 33 alin. (2) din Legea nr. 325/2006 public de alimentare cu energie termică - Republicare^{*)} cu modificări și completări ulterioare, art. 129 alin. (7) lit. q), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, supunem analizei Consiliului Local Baia Mare proiectul de hotărâre privind aprobarea debransării/deconectării de la rețeaua comună de alimentare cu energie termică și apă caldă a numitei Igel Aurelia cumpărător al apartamentului din blocul de locuințe A.N.L. situat în Baia Mare, Aleea Serelor, nr. 2C, et. II, ap. 22, în vederea separării tehnice și funcționale a apartamentului la limita dintre coloanele principale de alimentare cu energie termică și apă caldă.

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



Jur. Narița Florina-Vasilica
Șef serviciu



Întocmit,
Major Lajos-Efraim
Inspector asistent

