



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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea trecerii din domeniul privat al Municipiului Baia Mare în domeniul public al Municipiului Baia Mare a unor locuințe libere situate în Baia Mare, str Aleea Uranus nr. 2, și declararea acestora ca locuințe de necesitate

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAI A MARE

Examinând:

- Referatul de aprobare al inițiatorului proiectului Ioan Doru Dăncuș, Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. _____ /2025;
- Raportul de specialitate nr. 103/06.03.2025 promovat de Direcția Patrimoniu– Serviciul Contracte Imobiliare prin care se propune aprobarea trecerii din domeniul privat al Municipiului Baia Mare în domeniul public al acestuia a patru locuințe situate în Baia Mare, str Aleea Uranus nr. 2, declararea acestora drept locuințe sociale și transformarea lor în locuințe de necesitate
- Borderoul Comisiei de locuințe din ședința din data de 10.02.2025
- Fișele mijloacelor fixe cu număr de inventar 15888, 15901, 15926, 15937.
- Extrasul C.F. nr. 113051 nr. topo 113051-C1 Baia Mare;
- Extrasul C.F. nr. 101260 nr. topo 113051-C1 Baia Mare.
- Extrasul C.F. nr. 100831 nr. topo 110831-C1 Baia Mare.

Având în vedere :

- 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;
- O.U.G. nr. 40/1999, privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe;
- H.C.L. nr. 134/2024 privind aprobarea Regulamentelor pentru repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu, locuințelor din fondul locativ de stat, locuințelor aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare și locuințelor din imobilele reabilite aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare;
- H.C.L. nr. 309/31.08.2009 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Baia Mare și administrarea S.P.A.P.L.U. a imobilului „Bloc de locuințe P+4” situat în intravilanul municipiului Baia Mare, str. Uranus nr. 2, identificat prin CF 10454 Baia Mare, nr. Topo 2737/257, 2737/2508, 2737/4090;
- H.C.L. nr. 76/2015 privind transmiterea în administrarea Serviciului Public Asistență Socială a imobilelor blocuri de locuințe sociale;
- H.C.L. nr. 64/2024 pentru aprobarea REGULAMENTULUI privind administrarea, repartizarea și închirierea locuințelor sociale și de necesitate din domeniului public al Municipiului Baia Mare și administrarea Direcției de Asistență Socială;
- Hotărârea 95/2022 a Consiliului Național pentru Combaterea Discriminării ;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Art.105, art. 108, art. 129 alin 2 lit. c, alin 6 lit. b , alin 7 lit q, art 136, art 138, art 362, alin 1 din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

- Art. 56 din Legea locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor:

- Art. 133 alin. (1), art. 139, art. 140, art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă trecerea unităților de locuit apartamente, situate în Baia Mare, Aleea Uranus nr. 2, din domeniul privat al Municipiului Baia Mare, în domeniul public al Municipiului Baia Mare, după cum urmează:

1. Aleea Uranus nr. 2, sc. A, parter, apartament nr. 7, conform fișei mijlocului fix cu număr de inventar 15888, la valoarea de inventar 84.136,06 lei;
2. Aleea Uranus nr. 2, sc. A, et. II, apartament nr. 20, conform fișei mijlocului fix cu număr de inventar 15901 la valoarea de inventar 112.649037 lei;
3. Aleea Uranus nr. 2, sc. B, parter, apartament nr. 56, conform fișei mijlocului fix cu număr de inventar 15926 la valoarea de inventar 74.998,59 lei;
4. Aleea Uranus nr. 2, sc. B, etaj I, apartament nr. 45, conform fișei mijlocului fix cu număr de inventar 15937 la valoarea de inventar 112.869,55 lei.

Art. 2. Se aprobă stabilirea funcțiunii de locuințe sociale a apartamentelor de la art. 1 din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă darea în administrarea Direcției de Asistență Socială Baia Mare, a unităților de locuit libere, menționate la art. 1 din prezenta.

Art. 4. Se declară locuințe de necesitate ale Municipiului Baia Mare, locuințele sociale menționate la art. 1 din prezenta.

Art. 5. Se desemnează Direcția Patrimoniu prin Serviciul Contracte Imobiliare să efectueze repartizarea cheltuielilor comune, respectiv utilități, pentru chiriașii din locuințele menționate la art. 1 din prezenta hotărâre, care se vor recupera de la chiriași, prin grija Direcției de Asistență Socială.

Art. 6. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Direcția de Asistență Socială Baia Mare, și Serviciul Contracte Imobiliare.

Art. 7. Prezenta hotărâre se comunică prin grija Secretarului general al Municipiului Baia Mare, cu:

- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Instituția Prefectului Județul Maramureș;
- Direcția Asistență Socială
- Direcția Generală Juridică și Patrimoniu;
- Direcția Patrimoniu;
- Direcția Economică;
- Serviciul Administrație Publică Locală – Registrul Agricol.

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

**Avizat de legalitate,
Secretarul General al Municipiului Baia Mare
Jur. Lia Augustina Mureșan**



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE

Str. Vasile Lucaciu nr.2
430341, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 275 587

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

NR. 103/06.03.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea trecerii din domeniul privat al Municipiului Baia Mare în domeniul public al Municipiului Baia Mare a unor locuințe libere situate în Baia Mare, str Aleea Uranus nr. 2, și declararea acestora ca locuințe de necesitate

Prin HCL nr. 134/2024 s-a aprobat regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat și a locuințelor aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare. La art. 1. – Considerații generale, din regulamentul menționat mai sus, este precizat, citez: „ Obiectul prezentului regulament îl constituie repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat și cele aflate în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, denumite în continuare locuințe din fondul locativ a Municipiului Baia Mare.

Prin HCL nr. 64/2024 s-a aprobat regulamentul privind administrarea, repartizarea și închirierea locuințelor sociale și de necesitate din domeniul public al Municipiului Baia Mare și administrarea Direcției de Asistență Socială Baia Mare. La art. 1. – Considerații generale, din regulamentul menționat mai sus, este precizat, citez: „ Obiectul prezentului regulament îl constituie administrare, repartizarea și închirierea locuințelor sociale și de necesitate aflate în proprietatea publică a Municipiului Baia Mare”.

Conform prevederilor art. 296 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificări și completări ulterioare, citez:

(2) Trecerea unui bun din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia se face prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

Conform art. 2 lit. f) din Legea locuinței nr. 114/1996 republicată, citez:

Termenii utilizați în cuprinsul prezentei legi au următorul înțeles:

„Locuință de necesitate

Locuință destinată cazării temporare:

(i) a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente sau ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari;

(ii) a victimelor violenței domestice, ca măsură complementară celor prevăzute de lege în domeniul asistenței sociale și protecției victimelor violenței domestice”.

Conform CAPITOLUL VII art. 55 din Legea locuinței nr. 114/1996 republicată, citez:

„ (1)Locuința de necesitate se finanțează și se realizează în condițiile stabilite pentru locuința socială.

(2)Locuința de necesitate se acordă temporar, în regim de urgență:

a)persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile potrivit prevederilor art. 2 lit. f) pct. (i);

b)victimelor violenței domestice prevăzute la art. 2 lit. f) pct. (ii).

(3)Contractul de închiriere se încheie de către primarul localității sau de către o persoană împuternicită de acesta, pe baza hotărârii consiliului local:

a)până la înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabile locuințele potrivit prevederilor art. 2 lit. f) pct. (i);

b)pe perioada de valabilitate a ordinului de protecție provizoriu emis de polițist și/sau a ordinului de protecție emis de instanța judecătorească în condițiile legii, în cazul victimelor violenței domestice prevăzute la art. 2 lit. f) pct. (ii).

(4)Până la momentul încheierii contractului de închiriere, persoanele prevăzute la alin. (3) lit. b) pot fi cazate în mod gratuit în locuințele de necesitate disponibile, numai în măsura în care autoritățile administrației publice locale nu dețin locuri de cazare disponibile, destinate victimelor violenței domestice, în locuințe protejate sau altele asemenea”.

În conformitate cu prevederile art. 39 din Legea locuinței nr 114/1996 citez:

“Art. 39 Locuințele sociale aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale.

Articolul 56 din Legea locuinței nr. 114/1996 republicată, precizează citez:

„Consiliile locale pot declara, în cazuri de extremă urgență, drept locuințe de necesitate, locuințele libere aflate în fondul de locuințe sociale.

(2)Locuințele de necesitate libere se pot constitui temporar ca fond de locuințe sociale”.

Conform prevederilor articolelor 20, art. 23, art. 24, art. 25 din Normele Metodologice din 7 decembrie 2000 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, din PARTEA A, citez:

„Locuința socială și locuința de necesitate

Art. 20 alin. (1)În cadrul strategiei pentru dezvoltarea fondului de locuințe consiliile locale vor urmări asigurarea fondului de locuințe sociale și de necesitate, necesar pentru acoperirea cerințelor pe plan local.

(2)Construirea locuințelor sociale și a celor de necesitate se face pe terenurile aparținând unitatilor administrativ-teritoriale, în zonele și pe amplasamentele prevăzute în documentatiile de urbanism legal aprobate și în condițiile stabilite prin lege, cu respectarea normelor și a normativelor din domeniul investițiilor și construcțiilor.

(3)Locuințele sociale și cele de necesitate se administrează prin grija autorităților administrației publice locale.

Art.23. În vederea încheierii contractului de închiriere pentru locuințe sociale sau de necesitate, beneficiarii de repartitie vor prezenta următoarele documente:

a)repartitia emisa de consiliul local;

b)buletinul/cartea de identitate;

c)declaratie și adeverinta de venit net lunar realizat pe ultimele 12 luni, pentru fiecare dintre membrii familiei care realizeaza venituri;

d)alte documente, dupa caz, din care pot sa rezulte unele drepturi pe care le-au dobândit în legatura cu închirierea locuinței.

Art. 24 alin. (1) Contractul de închiriere pentru locuințe sociale sau de necesitate se încheie potrivit contractului-cadru de închiriere prevăzut în anexa nr. 8 și prevederilor art. 44, respectiv art. 55 din lege.

(2) În situația prevăzută la art. 22 alin. (2) lit. a), durata contractului de închiriere pentru locuințele sociale nu poate depăși data finalizării partajului prin una dintre modalitățile prevăzute de lege.

(3) În situația prevăzută la art. 22 alin. (2) lit. b), durata contractului de închiriere pentru locuințele de necesitate nu poate depăși durata ordinelor de protecție.

Art. 25 alin. (1) Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor cap. III - Stabilirea și plata chiriei din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 44 din lege pentru locuințe sociale și, respectiv, art. 55 din lege pentru locuințe de necesitate, la propunerea primarului, cu aprobarea consiliului local. Prin hotărâre a consiliului local se vor stabili dacă se subvenționează chiria pentru locuințele sociale, declarate ca locuințe de necesitate conform art. 56 din lege, și categoriile de persoane beneficiare ale subvenției”.

Imobilul situat în Baia Mare, Alea Uranus nr. 2, bloc de locuințe P+4, cu 80 de unități locative cu una și două camere, precum și 2 centrale termice de scară, cu suprafața totală de 896 m.p., aparțin domeniului privat al Municipiului Baia Mare și sunt înscrise în CF 113051, nr. topografic 113051- C1.

Imobilul situat pe str. Nufărului nr. 2 Baia Mare, are 8 unități locative, din care nr. 2 și nr. 5 sunt în administrarea Municipiului Baia Mare.

Ca urmare a prăbușirii planșeului dintre apartamentele nr. 2 și nr. 5 în anul 2020, clădirea a fost grav afectată, punând în pericol siguranța celor 6 proprietari ai locuințelor din imobil.

Conform expertizei tehnice 1405-02.04.2021 privind analiza stării tehnice a blocului de locuințe D+P+E situat în municipiul Baia Mare, str. Nufărului nr. 2, județ Maramureș, în vederea fundamentării deciziei de intervenție, se menționează, citez:

„starea tehnică actuală a clădirii Nufărului nr. 2 Baia Mare, este necorespunzătoare fiind încadrată în clasa de risc seismic Rs II “ construcții susceptibile de avariere majoră la acțiunea cutremurului de proiectare, corespunzător stării limită ultime, care poate pune în pericol siguranța utilizatorilor, dar prăbușirea totală sau parțială este puțin probabilă „.”

Lucrările de intervenție asupra clădirii expertizate mai sus se vor executa numai pe baza proiectului tehnic și a detaliilor de execuție realizate în fazele următoare de proiectare, verificat conform prevederilor legale și vizat de expertul tehnic pentru certificarea respectării soluțiilor de intervenție propuse.

Chiriașii apartamentelor nr. 2 și nr. 5, dl Găman Viorel, respectiv dl Cicalo Ovidiu și familiile acestora au fost recazați în regim de urgență în locuințe de necesitate din blocul Horea nr. 46B aflate în administrarea Direcției Asistență Socială.

În urma unui eveniment rutier la imobilul situat pe str. Crișan nr. 19 Baia Mare, cu 6 unități locative, apartamentul nr. 2 din cadrul imobilului a fost grav avariat, iar chiriașii municipiului Baia Mare și familia acesteia care locuiau în imobil au fost recazați într-o locuință situată pe Alea Uranus nr. 2. Menționăm că unitățile locative cu nr. 2 și nr. 6 situate în imobilul de pe str. Crișan nr. 19 Baia Mare, se află în administrarea Municipiului Baia Mare.

Conform expertizei tehnice 919-02.02.2019 privind starea tehnică a clădirii situată în Baia Mare str. Crișan nr. 19 colț cu str. Cloșca, se propune, citez:

„B. Demolarea integrală a imobilului până la rostul de separare față de clădirea alăturată de pe str. Cloșca și refacerea construcției în soluție arhitecturală și structural nouă, corelat cu exigențele normativelor actuale și a amplasării ei la o intersecție intens circulată a municipiului”.

Apartamentele cu o cameră respectiv două camere, aflate în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situate pe Aleea Uranus Baia Mare, nr. 2/7, nr. 2/20, nr. 2/45, și nr. 2/56, sunt la data prezentei libere/neînchiriate.

Având în vedere faptul că unele imobile aflate în administrarea Municipiului Baia Mare se află într-o stare avansată de degradare care nu prezintă siguranță în exploatare, în ședința comisiei de locuințe din data de 10.02.2025 s-a propus spre aprobare în vederea relocării persoanelor care îndeplinesc condițiile legii, trecerea unităților de locuit apartamente, situate în Baia Mare, Aleea Uranus nr. 2, din domeniul privat al Municipiului Baia Mare, în domeniul public al Municipiului Baia Mare, după cum urmează:

Aleea Uranus nr. 2, sc. A, parter, apartament nr. 7;
 Aleea Uranus nr. 2, sc. A, et. II, apartament nr. 20;
 Aleea Uranus nr. 2, sc. B, parter, apartament nr. 5;
 Aleea Uranus nr. 2, sc. B, etaj I, apartament nr. 45, precum și stabilirea funcțiunii de locuințe sociale a apartamentelor de mai sus, trecerea în administrarea Direcției de Asistență Socială Baia Mare și declararea acestora ca locuințe de necesitate ale Municipiului Baia Mare.

Văzând expertiza tehnică 919-02.02.2019 privind starea clădirii situată în Baia Mare str. Crișan nr. 19 colț cu str. Cloșca, și expertiza tehnică 1405-02.04.2021 privind analizarea stării tehnice a blocului de locuințe D+P+E situat în municipiul Baia Mare, str. Nufărului nr. 2, județ Maramureș, având în vedere și cele arătate mai sus, considerăm că sunt îndeplinite prevederile legale și propunem spre analiză și aprobarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare proiectul de hotărâre privind aprobarea trecerii din domeniul privat al Municipiului Baia Mare în domeniul public al Municipiului Baia Mare a unor locuințe libere situate în Baia Mare, str. Aleea Uranus nr. 2, și declararea acestora ca locuințe de necesitate.

Anexe:

- Expertiza tehnică E.T. 919-02.02.2019;
- Expertiza tehnică E.T. 1405-02.04.2021;
- Borderoul Comisiei de locuințe nr. 7553/10.02.2025;
- H.C.L. nr. 309/31.08.2009 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Baia Mare și administrarea S.P.A.P.L.U. a imobilului „Bloc de locuințe P+4” situat în intravilanul municipiului Baia Mare, str. Uranus nr. 2, identificat prin CF 10454 Baia Mare, nr. Topo 2737/257, 2737/2508, 2737/4090

Jur. Gligan Vasile Cameliu
 Director general



Jur. Narița Florina
 Șef serviciu Contracte Imobiliare



Întocmit
 Insp. sup. Mureșan Antonela





**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@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

privind trecerea din domeniul privat al Municipiului Baia Mare în domeniul public al acestuia a patru locuințe situate în Baia Mare, Aleea Uranus nr. 2, declararea acestora drept locuințe sociale și transformarea lor în locuințe de necesitate

Conform expertizei tehnice 1405-02.04.2021 privind analiza stării tehnice a blocului de locuințe D+P+E situat în municipiul Baia Mare, str. Nufărului nr. 2, județ Maramureș, în vederea fundamentării deciziei de intervenție, se menționează, citez:

„starea tehnică actuală a clădiri Nufărului nr. 2 Baia Mare, este necorespunzătoare fiind încadrată în clasa de risc seismic Rs II “ construcții susceptibile de avariere majoră la acțiunea cutremurului de proiectare, corespunzător stării limită ultime, care poate pune în pericol siguranța utilizatorilor, dar prăbușirea totală sau parțială este puțin probabilă ..”

Conform expertizei tehnice 919-02.02.2019 privind starea tehnică a clădirii situată în Baia Mare str. Crișan nr. 19 colț cu str. Cloșca, se propune, citez:

„B. Demolarea integrală a imobilului până la rostul de separare față de clădirea alăturată de pe str. Cloșca și refacerea construcției în soluție arhitecturală și structural nouă, corelat cu exigentele normativelor actuale și a amplasării ei la o intersecție intens circulată a municipiului”.

Imobilul situat pe str. Nufărului nr. 2 Baia Mare, are 8 unități locative, din care nr. 2 și nr. 5 sunt în administrarea Municipiului Baia Mare.

Imobilul situat pe str. Crișan nr. 19 Baia Mare cuprinde 6 unități locative, dintre care u.l. cu nr. 2 și u.l. cu nr. 6 se află în administrarea Municipiului Baia Mare.

Apartamentele cu o cameră respectiv două camere, aflate în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situate pe Aleea Uranus Baia Mare, nr. 2/7, nr. 2/20, nr. 2/45, și nr. 2/56, sunt la data prezentei libere/neînchiriate, și conform art. 56 Legea Locuinței nr. 114/1996 **“Consiliile locale pot declara, în cazuri de extremă urgență, drept locuințe de necesitate, locuințele libere aflate în fondul de locuințe sociale.”**

Având în vedere cele de mai sus, propun spre aprobarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, proiectul de hotărâre privind aprobarea trecerii din domeniul privat al Municipiului Baia Mare în domeniul public al acestuia, a patru locuințe situate în Baia Mare, Aleea Uranus nr. 2, declararea acestora ca locuințe sociale și transformarea lor în locuințe de necesitate.

Inițiator,
Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș