



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1
430406, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959
Email: das@baiamare.ro
www.dasbm.ro

JNr. 18549/27.10.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Pentru susținerea proiectului de hotărâre a consiliului local referitor la actualizarea REGULAMENTULUI privind administrarea, repartizarea și închirierea locuințelor sociale și de necesitate din domeniului public al Municipiului Baia Mare și administrarea Direcției de Asistență Socială

Prin prevederile legale în vigoare, consiliul local al unității administrativ-teritoriale are statutul de proprietar al locuințelor sociale, iar relația sa cu beneficiarii măsurii este definită în termenii proprietar – chiriaș, după normele generale ale dreptului civil. Locuințele sociale de pe raza Municipiului Baia Mare se afla în proprietatea municipiului și în administrarea Direcției de Asistență Socială din subordinea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Având în vedere că blocurile de locuințe sociale, Lumișului 13 și 13A și Horea 46A au făcut obiectul proiectelor de reabilitare finanțate prin Programul Operațional Regional 2014 – 2020, Axa Prioritară 3 – Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon, Prioritatea de investiții 3.1 – Sprijinirea eficienței energetice a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din resurse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice și în sectorul locuințelor, cu începere a lucrărilor din martie 2022 și finalizate la sfârșitul anului 2025.

Ținând cont de faptul că prin HCL 102/2022 au fost relocate un număr de 97 de familii din blocurile situate pe str. Lumișului nr. 13 și 13A, în Horea 46B, pe perioada lucrărilor de reabilitare, urmând ca după finalizarea acestora, să fie relocate din nou în aceste imobile.

De asemenea, prin HCL 249/2023 au fost relocate un număr de 46 de familii din blocul situat pe str. Horea nr. 46A, în Horea 46B și Regele Ferdinand nr. 116, pe perioada lucrărilor, urmând ca după finalizare, să fie și acestea relocate în locuințele inițiale.

Luând în considerare faptul că un număr de 48 familii dintre locatarii blocurilor Lumișului nr. 13, 13A și Horea nr. 46A, nu au solicitat relocarea într-o altă locuință socială, identificând alte soluții de locuire până la finalizarea lucrărilor, încheind însă un protocol cu Direcția de Asistență Socială, prin care s-a stabilit că la finalizarea lucrărilor, li se va repartiza o locuință reabilitată cu condiția achitării tuturor datoriilor privind chiria și utilitățile acumulate anterior datei de începere a lucrărilor de reabilitare.

După relocarea locatarilor inițiali în număr de 143, rezultă un număr de 328 de locuințe disponibile.

O problema a Municipiului Baia Mare o reprezintă zona informală situată pe fosta platformă Cuprom în ceea ce privește situația de locuire a unui număr de 483 de persoane

Menționăm că în anul 2012, Consiliul Local al Municipiului Baia Mare a aprobat prin HCL nr. 135/2012, încheierea unui acord de parteneriat între Leasing Pireaus, Municipiul Baia Mare și alți parteneri din societatea civilă pentru incluziunea socială a populației din zonele informale de pe raza municipiului Baia Mare, partenerul punând cu titlu gratuit la dispoziția proiectului, cele 3 imobile din incinta Cuprom.

Prin această hotărâre s-au luat măsuri de incluziune socială a populației din zonele informale identificate pe raza municipiului Baia Mare, printr-o abordare integrată a furnizării de servicii sociale, locuire, servicii sociale primare, servicii de incluziune socială (în centre sociale și cantine), inclusiv facilitare comunitară și, nu în ultimul rând, furnizarea de servicii pe piața muncii și economie socială.



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1
430406, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959
Email: das@baiamare.ro
www.dasbm.ro

În iulie 2019, aceste imobile au fost cumpărate de către URBAN INVEST SRL, iar în noiembrie 2019 de către STEINHARD DEVELOPMENT SRL. În iunie 2022, devine proprietar al acestor imobile EFECT ADVERTISING SRL, în urma unui contract de schimb imobiliar cu STEINHARD DEVELOPMENT SRL, iar din decembrie 2024 aceasta din urmă vinde la SC RENEVIA SERV SRL.

Proprietarul EFECT ADVERTISING SRL, prin adresa nr. 45.359/27.09.2024, a sesizat Municipiul Baia Mare, solicitând luarea de măsuri pentru evacuarea clădirilor deoarece prezintă un real pericol pentru siguranța locatarilor, arătând că s-a efectuat o expertiză a clădirilor de către o echipă formată din inginer construcții, inginer de rezistență și evaluator imobiliar prin care s-a constatat că imobilele în care locuiesc persoanele defavorizate, sunt într-o stare gravă de degradare și reprezintă un pericol iminent de demolare.

De asemenea SC RENEVIA SERV SRL, a transmis către Primaria Municipiului Baia Mare Notificarea nr. 78/2025, prin care pune în vederea Municipiului Baia Mare să procedeze la predarea posesiei celor trei imobile situate în Baia Mare, str. Electrolizei nr. 15, jud Maramureș, înscrise în CF 125621, nr. cadastral 125621 – C20, C33 și C35.

Mai mult, Grupul de lucru pentru identificarea și gestionarea așezărilor informale, la nivelul Municipiului Baia Mare, constituit în baza HCL 256/2023, după efectuarea unei analize și evaluări a zonei informale Cuprom, a propus ca măsură pentru locatarii din cele trei clădiri, relocarea lor în locuințe de necesitate, deoarece s-a constatat prin Fișa de date, în primul rând că acele spații se află pe o proprietate privată și în al doilea rând sunt improprii pentru locuire, prezentând un risc ridicat de degradare și un pericol pentru locatari, propunând relocarea lor în alte locuințe

Luând act de aspectele de mai sus și de prevederile art. 27¹ **(2) lit e)** din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul conform căroră **“Primarul/Primarul general al municipiului București, în aria sa de competență, prin structurile specializate privind amenajarea teritoriului și urbanismul, control și disciplină în construcții, asistență socială și sănătate publică, respectiv poliția locală, are următoarele obligații:**

*e) în cazul în care reglementarea prevede desființarea parțială sau totală a așezărilor informale respective, asigură relocarea locuitorilor acestora, în următoarele condiții: **oferirea de soluții alternative de locuire, fie prin asigurarea de locuințe sociale, fie prin sprijin în reconstrucția locuințelor pe terenuri echipate edilitar, identificate și puse la dispoziție de autoritățile administrației publice locale, în condițiile legii; informarea și consultarea prealabilă a locuitorilor aflați în situații de relocare cu privire la alternativele posibile și obținerea acordului acestora;***

Comisia de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu, locuințelor sociale și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, aprobată prin HCL 25/2025, întrunită în data de 27.10.2025 a propus actualizarea Regulamentului administrarea, repartizarea și închirierea locuințelor sociale și de necesitate din domeniului public al Municipiului Baia Mare și administrarea Direcției de Asistență Socială după cum urmează:

a) La Anexa 1 la HCL 64/2024 privind 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 se introduce la art. 10 litera k) cu următorul conținut: “k) Ocupanții unei unități destinate locuirii dezvoltată spontan și situată în clădire cu altă destinație de pe fostele platforme industriale și care se regăsesc de minim 1 an în evidențele Direcției de Asistență Socială Baia Mare, ca fiind ocupanții ai respectivei așezări informale.”

Respectiv introducerea alin.8 după alin 7 al art.8 din Anexa 1 la HCL 64/2024 privind 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



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1
430406, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959
Email: das@baiamare.ro
www.dasbm.ro

“ (8). În cazul în care se dau în funcțiune locuințe noi sau reabilitate, lista de priorități se actualizează cu cererile depuse până în luna anterioară recepției la terminarea lucrărilor și se supune aprobării Consiliului Local în 30 zile de la recepția lucrărilor. “

b) Se completează Anexa 2 la Regulamentul privind administrarea, repartizarea și închirierea locuințelor sociale și de necesitate din domeniului public al Municipiului Baia Mare și administrarea Direcției de Asistență Socială aprobat HCL 64/2024 în sensul modificării și introducerii la Criteriul / Condiții de locuit ale solicitantului, a următoarelor:

1. Se modifică litera f) care va avea următorul conținut:

“f) ocupant al unei unități destinate locuirii dezvoltată spontan situată într-o așezare informală; Punctajul rămâne nemodificat“

2. Se introduce după litera f), litera g) cu următorul conținut:

“g) ocupantul unei unități destinate locuirii dezvoltată spontan și situată în clădire cu altă destinație de pe fostele platforme industriale și care se regăsește de minim 1 an în evidențele Direcției de Asistență Socială Baia Mare, ca fiind ocupant al respectivei așezări informale“.

Se acorda 25 puncte

Raportat la cele de mai sus, proiectul de hotărâre se încadrează în limitele legale stabilite de actele normative invocate în cuprinsul acestuia, totodată conform art. 240, alin.(2) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

”Aprecierea necesității și oportunitatea adoptării și emiterii actelor administrative aparține exclusiv autorităților deliberative, respectiv executive. Întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, contrasemnarea sau avizarea pentru legalitate și semnarea documentelor de fundamentare angajează răspunderea administrativă, civilă sau penală, după caz, a semnatărilor, în cazul încălcării legii, în raport cu atribuțiile specifice.”

Luând act de considerentele de mai sus și de următoarele prevederi legale

- HCL 64/2024 privind 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;
- HCL 25/2025 privind propunerea spre aprobare a componenței comisiei de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu, locuințelor sociale și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare
- HCL 415/2016 privind aprobarea procedurii de administrare a locuințelor sociale din Municipiul Baia Mare și a criteriilor pentru stabilirea priorității în vederea acordării acestora;
- HCL nr. 76/2015 privind transmiterea în administrarea Serviciului Public Asistența Socială a imobilelor blocuri de locuințe sociale,
- Legea Locuinței nr.114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare,
- HG nr.1275/2000 care aproba Normele Metodologice pentru punerea în aplicare a Legii Locuinței nr.114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 27¹ (2) lit e) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii 52/2003 privind transparența decizională publică republicată



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1
430406, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959
Email: das@baiamare.ro
www.dasbm.ro

Propunem spre aprobarea Consiliului Local Baia Mare următoarele:

1. Se aprobă actualizarea REGULAMENTULUI privind administrarea, repartizarea și închirierea locuințelor sociale și de necesitate din domeniului public al Municipiului Baia Mare și administrarea Direcției de Asistență Socială conform Anexei 1 ce constituie parte integrantă din prezenta hotărâre.
2. REGULAMENTUL privind administrarea, repartizarea și închirierea locuințelor sociale și de necesitate din domeniului public al Municipiului Baia Mare și administrarea Direcției de Asistență Socială prevăzut la art.1 se aplică și cererilor înregistrate și nesoluționate până la data aprobării prezentei hotărâri.
3. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, își încetează aplicabilitatea HCL 64/2024 privind 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.

DIRECTOR GENERAL
Hîrb Elena Diana

Șef Serv. Juridic
Oprișan Monica