



## CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824  
Fax: +40 262 212 332  
www.baiamare.ro

### HOTĂRÂREA 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, modificat și completat prin H.C.L. nr. 116/2023

### CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ, JOI 19 DECEMBRIE 2024

#### Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 591/2024;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 591/2024;
- Raportul de specialitate nr. 823/05.12.2024, promovat de Direcția Patrimoniu - Serviciul Contracte Imobiliare, 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, modificat și completat prin H.C.L. nr. 116/2023;
- Hotărârea nr. 1/31.01.2023, respectiv Hotărârea nr. 3/21.10.2024 a comisiei pentru monitorizarea, coordonarea și îndrumarea metodologică a implementării și dezvoltării Sistemului de Control Intern Managerial din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare prin care se avizează „ 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: P0-70-01, ediția 1, revizia 0, respectiv ediția 1, revizia 1,
- Borderoul ședinței Comisiei Sociale nr. 57092/05.12.2024

#### 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 ;
- Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicat;
- 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;

- Art. 108, art. 129, alin. 2, lit. c), alin. 6, lit. b), alin. 7, lit. q) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificări și completări;
- Avizul favorabil al comisiilor de specialitate I, II și III, din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului general al Municipiului Baia Mare;

#### **În temeiul prevederilor:**

- Art. 133, alin. 1, art. 139, art. 196, alin. 1, lit. a din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;

#### **HOTĂRĂȘTE:**

Art. I Se aprobă 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, modificat și completat prin H.C.L. nr. 116/2023, prin introducerea unui nou capitol, care va avea următorul cuprins:

#### “Capitolul VIII

Art. 45 Documentele necesare în vederea repartizării cheltuielilor comune și a utilităților/chiriași, din locuințele aflate în proprietatea privată sau administrarea Municipiului Baia Mare sunt:

- a) Facturile emise de către furnizorii de servicii către Primăria Baia Mare și puse la dispoziția Serviciului Contracte Imobiliare, din cadrul Direcției Patrimoniu.
- b) Lista lunară actualizată cuprinzând nume, prenume, număr apartament, respectiv număr de persoane/chiriași, care locuiesc efectiv în imobil, care nu este obligatoriu să fie egal cu cel înscris în contractele de închiriere, și care se va lua în calcul la defalcarea cheltuielilor comune.
- c) Lista cuprinzând obligațiile lunare de plată pentru chiriași, aferente consumului efectuat.

#### Art. 46 (1). Tipuri de cheltuieli

Cheltuielile repartizate pe persoană reprezintă cheltuieli privind serviciile de care beneficiază persoanele/locatarii care locuiesc în mod curent în bloc, și anume:

- a) Cheltuieli pentru consumul de apă și pentru canalizare, corespunzătoare facturilor prezentate de furnizor și însușite de beneficiar, repartizate proporțional cu numărul de persoane/contract, care locuiesc în mod curent în imobil în perioada în care s-a produs consumul.
- b) Cheltuieli cu energia electrică pentru încălzirea apei menajere - se repartizează identic cu cheltuielile pentru consumul de apă rece, însă cuprinde costuri pentru energie calorică și energie electrică, repartizate proporțional cu numărul de persoane/contract, care locuiesc în mod curent în imobil în perioada în care s-a produs consumul.
- c) Cheltuieli pentru consumul de energie electrică aferentă părților comune (casa scârilor, holuri, subsoluri, etc.), măsurat prin contor separat - se repartizează proporțional cu numărul persoanelor care locuiesc în imobil pe perioada facturată.
- d) Cheltuieli cu energia electrică pentru lifturile cu care sunt dotate imobilele și cheltuieli cu mentenanța acestora repartizate pe persoană în funcție de nivelul la care se află apartamentul și repartizate pe apartamente în funcție de suprafață.
- e) Cheltuieli privind consumul de gaze naturale pentru bucătării, în cazul în care nu există aparate de măsură a consumului respectiv pe fiecare apartament – se repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în imobil pe perioada facturată individual pentru fiecare apartament, raportat la numărul de persoane care locuiesc în acesta.
- f) Cheltuieli pentru ridicarea reziduurilor și a gunoaielor menajere, pentru vidanaje, deratizare,

dezinfecție, dezinsecție, etc., – se repartizează proporțional cu numărul persoanelor care locuiesc în imobil, în cazul în care nu sunt reglementări pentru fiecare apartament în parte conform legii.

g) Cheltuieli pentru curățenie spații comune și evacuarea gunoiului menajer din spațiile comune se repartizează proporțional cu numărul persoanelor din imobil.

h) 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.

#### (2). Suspendarea temporară a plății utilităților

Suspendarea temporară a plății utilităților/cheltuielilor comune pentru care calculul se efectuează în funcție de numărul de persoane prevăzute în contract, se poate realiza prin depunerea unei cereri, însoțită de acte justificative, de ex.: adeverințe emise de unități școlare din alte localități, contracte de cazare în cămine, contracte de închiriere locuință în altă localitate, bilet de internare, e.t.c. și se aplică doar cu privire la costurile pentru apa caldă. După înregistrarea cererii, S.C.I. va efectua o verificare în teren pentru chestionarea vecinilor solicitantului. La revenirea chiriașului în spațiul contractat, are obligația de a înștiința prin orice mijloace de comunicare, S.C.I.

În cazul depunerii unor sesizări privind prezența altor persoane în locuință decât cele menționate în contractele de închiriere pentru o perioadă mai mare de 5 zile, se vor efectua controale la adresa sesizată. Dacă în urma controalelor, sesizările se vor confirma, persoanele identificate vor fi luate în calcul la defalcarea cheltuielilor/utilităților comune.

În cazul locuințelor necontractate, suprafețele încălzite a acestora se exclud de la plată pentru întreaga perioadă, cât acestea sunt neocupate.

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

Chiriașul este obligat la plata cheltuielilor comune și a utilităților până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului, până la acea dată.

#### (3). Clasificare cheltuieli

Cheltuielile repartizate pe fiecare locuință se clasifică 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.

#### (4). Mod repartizare cheltuieli/utilități comune

Pentru calculul cheltuielilor utilităților comune se va ține cont de raportul de consum realizat pe timp de vară și pe timp de iarnă.

Cheltuielile comune vor fi repartizate în funcție de modul în care se calculează și de criteriile în funcție de care se face repartizarea: pe numărul de persoane ce locuiesc într-un apartament, cheltuieli pe consumuri individuale, cheltuieli pe cotă-parte indiviză, cheltuieli pe beneficiari, cheltuieli pe consumatori tehnici și cheltuieli de altă natură.

(5). Procente aplicate pentru repartizarea cheltuielilor comune, respectiv utilități, pentru chiriașii din locuințele aflate în proprietatea privată sau administrarea Municipiului Baia Mare și a proprietarilor din condominiu.

- Procentul pentru stabilirea consumului de curent la preparare apă caldă pentru locuințele de pe Aleea Serelor nr. 2B și nr. 2C este 3%.

- Procentul pentru stabilirea consumului de gaz la preparare apă caldă, pentru locuințele de pe aleea Serelor nr. 2B, este de 17%, iar pentru locuințele de pe Aleea Serelor nr. 2C, procentul pentru stabilirea consumului de gaz la preparare apă caldă este de 19%;

- Pentru perioadele de vară în care nu se folosește încălzirea termică pentru locuințe, întreaga cantitate de gaz folosită, se ia în considerare pentru prepararea apei calde.
- Pentru locuințele situate în imobilele de pe Aleea Serelor în perioadele de iarnă când se folosește gazul pentru încălzirea termică a locuințelor, întreaga cantitate de gaz utilizată de centrală, va fi luată în calcul pentru încălzirea spațiilor și prepararea apei calde.
- Repartizarea cheltuielilor cu energia electrică pentru iluminat casa scării și spații comune, amplasate în imobilele aflate în proprietatea privată, sau administrarea Municipiului Baia Mare și a proprietarilor din condominiu, situate pe B.dul Regele Ferdinand nr. 120 A, reprezintă 20% din factura de energie electrică aferentă scării A, respectiv 20% din factura de energie electrică aferentă scării B.
- Repartizarea cheltuielilor cu energia electrică pentru utilizarea lifturilor amplasate în imobilele aflate în proprietatea privată, sau administrarea Municipiului Baia Mare și a proprietarilor din condominiu, situate pe B.dul Regele Ferdinand nr. 120 A, reprezintă 80% din factura de energie electrică aferentă scării A respectiv scării B și se efectuează diferențiat pe nivele și procente, astfel: parter - 0% procent, etaj I - 5% procent, etaj II - 10% procent, etaj III - 15% procent, etaj IV - 20% procent, etaj V - 25% procent, etaj VI - 25%.
- Repartizarea cheltuielilor cu energia electrică pentru utilizarea lifturilor amplasate în imobilele aflate în proprietatea privată, sau administrarea Municipiului Baia Mare și a proprietarilor din condominiu, situate pe b-dul Regele Ferdinand nr. 120, din factura de energie electrică se efectuează diferențiat pe nivele, respectiv procente, astfel: parter - 0% procent, etaj I - 10% procent, etaj II - 20% procent, etaj III - 30% procent, etaj IV - 40% procent.
- Cheltuielile cu energia electrică utilizată pentru funcționarea ascensoarelor, se împarte la numărul de persoane/chiriași care locuiesc în apartamente, pe nivel, la cota procentuală mai sus indicată.
- Cheltuielile de mentenanță/servicii de întreținere și revizie tehnică a ascensoarelor care fac parte din imobile, respectiv îmbunătățiri/modernizări ale acestora, e.t.c., după caz, se împart la numărul total de apartamente, proporțional cu cota parte indiviză din folosința comună, conf. art 75 alin. (4) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.
- Sunt exceptați de la plata consumului de curent a ascensoarelor care fac parte din imobile, locatarii/chiriașii de la parterul locuințelor aflate în proprietatea privată, sau administrarea Municipiului Baia Mare, și a proprietarilor din condominiu, conf. art. 75, alin. (5), din Legea 196 din 20 iulie 2018.

#### (6) Perioada de încălzire

Începerea perioadei de încălzire pentru consumatorii de tip urban va avea loc după înregistrarea, timp de 3 zile consecutiv, între orele 20:00 - 06:00, a unor valori medii zilnice ale temperaturii aerului exterior de + 10° C sau mai mici, iar oprirea încălzirii se va face după 3 zile consecutive în care temperatura medie a aerului exterior depășește +10° C, între orele 20:00 - 06:00.”

- Art.II Celelalte prevederi ale regulamentului aprobat prin H.C.L. nr. 144/2020, modificat și completat prin H.C.L. nr. 116/2023, rămân neschimbate.
- Art.III Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Baia Mare, prin aparatul de specialitate.
- Art.IV Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
  - Primarul Municipiului Baia Mare;
  - Direcția Generală Juridică și Patrimoniu;
  - Direcția Patrimoniu;

- Direcția Economică;
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Pîrvu Ionuț Rareș  
Președinte de ședință

Contrasemnat pentru legalitate  
Jur. Lia Augustina Mureșan  
Secretar General al Municipiului Baia Mare

Total consilieri	23
Prezenți	21
Pentru	21
Impotrivă	-
Abțineri	-