



## **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](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

---

### **PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea debransării/deconectării de la rețeaua comună de alimentare cu energie termică și apă caldă a doamnei .... cumpărătorea apartamentului din blocul de locuințe A.N.L. situat în Baia Mare, Aleea Serelor, nr. ..., et. ..., ap. ..., 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...../.....2026;
- Raportul de specialitate nr. 310/03.08.2026 privind aprobarea debransării/deconectării de la rețeaua comună de alimentare cu energie termică și apă caldă a doamnei ....cumpărătorea apartamentului din blocul de locuințe A.N.L. situat în Baia Mare, Aleea Serelor, nr. ..., et. ..., ap. ..., 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. 108/24.03.2025 privind aprobarea vânzării locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Baia Mare, Aleea Serelor nr. ... ap. ..., către doamna ..., în calitate de titular al contractului de închiriere nr.1467/13.01.2025 prelungit prin Act adițional nr.9/2025
- Contractul de vânzare cumpărare pentru locuința ANL situată în Baia Mare, Aleea Serelor, nr. ..., et.. ap...., județul Maramureș autentificat de notar public ... cu nr. 860/29.04.2025, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Baia Mare și doamna ....
- Extras de Carte Funciară nr. 105232-C1-U15 Baia Mare;
- Cererea doamnei ... înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 37144/15.07.2026 prin care solicită aprobarea deconectării/debransării de la rețeaua de alimentare a energiei termice și apă caldă din blocul ANL pentru locuința situată în Baia Mare, Aleea Serelor, nr. ..., et..., ap. ...
- Borderoul Comisiei sociale cu nr. 39871 /30.07.2026
- 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 .... cumpărătoarea apartamentului din blocul de locuințe A.N.L. situat în Baia Mare, Aleea Serelor nr. .., et. .. ap. ..., 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. 860/29.04.2025;
- 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 numitei .... din procentul de 4% aferent încălzirii spațiilor comune ale condominiului, pe toată durata funcționării sistemului de încălzire centralizat al condominiului.
- Permitearea accesului reprezentanților administratorului condominiului pentru a efectua eventuale reparații, revizii, și intervenții la coloana ce servește celelalte apartamente și traversează apartamentul debranșat.

(2) Condițiile de mai sus vor fi asumate de cumpărătoarea apartamentului din blocul de locuințe A.N.L. respectiv de numita .... 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. ... et. .., ap. ..., 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 ... 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. ..., et. .. ap. .., 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 numita .... 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 Juridică și Patrimoniu;
- Direcția Economică;
- Serviciul Contracte Imobiliare;
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol;
- ....

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

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



## MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE

Str. Piața Libertății nr.17  
430321, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 275 587

Email: [patrimoniu@baimare.ro](mailto:patrimoniu@baimare.ro)  
Web: [www.baimare.ro](http://www.baimare.ro)

NR. 310 / 03.08.2026

### RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea debranșării/deconectării de la rețeaua comună de alimentare cu energie termică și apă caldă a doamnei .... cumpărătoarea apartamentului din blocul de locuințe A.N.L. situat în Baia Mare, Aleea Serelor, nr. ..., et. ..., ap. ... 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. 108/24.03.2025 s-a aprobat vânzarea locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în Municipiul Baia Mare, Aleea Serelor nr. ..., ap.... către doamna ..., în calitate de titular al contractului de închiriere locuință.

Prin contractul de vânzare cumpărare pentru locuințe ANL (cu plata prețului în rate) nr. 860/29.04.2025 s-a transmis de către Consiliul Local al Municipiului Baia Mare dreptul cu rezerva proprietății până la achitarea integrală a prețului locuinței ANL situată în Baia Mare, Aleea Serelor, nr. .. ap...., județul Maramureș numitei ....., contract autentificat de notar public ....., În baza contractului de vânzare cumpărare menționat mai sus, cumpărătorul a dobândit proprietatea indiviză asupra centralei și instalațiilor comune din imobil.

Numita .... în calitate de cumpărătoarea apartamentului situat în Baia Mare, Aleea Serelor nr. ..., et... ap. ..., prin cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 37144/15.07.2026 solicitată aprobarea debranșării/deconectării de la sistemul centralizat de încălzire a locuinței de la adresa mai sus menționată.

Conform Legii nr. 325 din 2006 serviciului public de alimentare cu energie termică – republicată, cu modificările și completările 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 doamnei ... a fost analizată și discutată în ședința Comisiei sociale organizată la data de 30.07.2026. 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. 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 numita .... 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.”

Ordonanța de urgență nr. 57/2019 cu modificările și completările ulterioare prevede;

”Art.240 alin (2). 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 semnatarilor, în cazul încălcării legii, în raport cu atribuțiile specifice.”

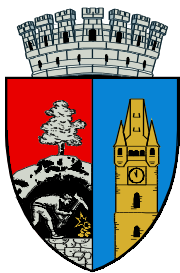
Raportat la :

-art. 8, alin. (2<sup>1</sup>) 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 ..... cumpărătoarea apartamentului din blocul de locuințe A.N.L. situat în Baia Mare, Aleea Serelor, nr. ..., et. ..., ap. ..., în vederea separării tehnice și funcționale a apartamentului la limita dintre coloanele principale de alimentare cu energie termică și apă caldă.

**Jur. Claudiu-Adrian Leta**  
**Director Executiv**  
**Direcția Juridică și 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](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

---

### **REFERAT DE APROBARE**

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea debransării/deconectării de la rețeaua comună de alimentare cu energie termică și apă caldă a doamnei .... cumpărătoare apartamentului din blocul de locuințe A.N.L. situat în Baia Mare, Aleea Serelor, nr. ..., et. ..., ap. ..., 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. 108/24.03.2025 s-a aprobat vânzarea locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în Municipiul Baia Mare, Aleea Serelor nr. 2C, ap.... către doamna ..., în calitate de titular al contractului de închiriere locuință, încheindu-se în acest sens contractul de vânzare-cumpărare pentru locuințe ANL (cu plata prețului în rate) autentificat sub nr. 860 din 29.04.2025 de N.P. .... Prin cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 37144/15.07.2026 doamna ... 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 30.07.2026 a analizat cererea doamnei ... și raportat la art. 8, alin. (2<sup>1</sup>) 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 - 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, 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 ... cumpărătoare apartamentului din blocul de locuințe A.N.L. (cu plata prețului în rate) situat în Baia Mare, Aleea Serelor, nr. ..., et. ..., ap. ..., 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**