

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD



CONSILIUL JUDEȚEAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr.VIII/5359 din 19.03.2026
privind modificarea și completarea Anexei la Hotărârea Consiliului Județean
Bistrița-Năsăud nr.105/2018 pentru aprobarea Regulamentului privind
cadrul, modalitatea de analiză și soluționare a cererilor de repartizare a
locuințelor construite de Agenția Națională pentru Locuințe destinate
închirierii specialiștilor din sănătate, administrarea, exploatarea și
închirierea acestora, cu modificările ulterioare

Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, întrunit în ședință ordinară, în data de _____.2026, în prezența președintelui și a ____ de consilieri județeni;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.VIII/5358 din 19.03.2026 al Președintelui Consiliului Județean Bistrița-Năsăud;
- Raportul nr.II/5361 din 19.03.2026 al Direcției juridice, administrație locală din cadrul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud;
- prevederile art.1777-art.1804 și art.1816-1835 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Guvernului nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare
- prevederile art.8, art.22 alin.(1) și art.23 alin.(1) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.3 alin.(2), art.14, art.15, art.19¹ alin.(2) din Anexa la Hotărârea Guvernului 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;
- prevederile Anexei nr.II la Legea nr.153/2017 privind salarizarea personalului plătit din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.105/2018 pentru aprobarea Regulamentului privind cadrul, modalitatea de analiză și soluționare a cererilor de repartizare a locuințelor construite de Agenția Națională pentru Locuințe destinate închirierii specialiștilor din sănătate, administrarea, exploatarea și închirierea acestora, cu modificările ulterioare;
- avizul nr.IIA/_____ din _____.03.2026 al Comisiei de sănătate, cultură, tineret și sport;
- avizul nr.IIA/_____ din _____.03.2026 al Comisiei de administrație și urbanism;

- avizul nr.IIA/_____ din __.03.2026 al Comisiei juridice și de fonduri europene.

În temeiul prevederilor art.173 alin.(1) lit.d), f), alin.(5) lit.c), art.182 alin.(1), alin.(4) coroborat cu art.139 alin.(3) lit.g) și art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.I (1) Se aprobă modificarea și completarea Anexei la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.105/2018 pentru aprobarea Regulamentului privind cadrul, modalitatea de analiză și soluționare a cererilor de repartizare a locuințelor construite de Agenția Națională pentru Locuințe destinate închirierii specialiștilor din sănătate, administrarea, exploatarea și închirierea acestora, cu modificările ulterioare, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Anexa la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.105/2018 se înlocuiește cu Anexa la prezenta hotărâre.

Art.II Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de __ voturi „pentru”.

Art.III Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Direcția juridică, administrație locală, prin Serviciul coordonare instituții subordonate, relații publice din cadrul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

Art.IV Prezenta hotărâre se comunică, de către Serviciul resurse umane, organizare, relația cu consiliul județean, IT, cu:

- Direcția juridică, administrație locală;
- Direcția investiții, drumuri județene;
- Direcția economică;
- Spitalul Clinic Județean de Urgență Bistrița;
- Direcția de Sănătate Publică Bistrița-Năsăud;
- Instituția Prefectului - județul Bistrița-Năsăud.

**INIȚIATOR:
PREȘEDINTE,
EMIL RADU MOLDOVAN**

**AVIZ DE LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,
ALEXANDRINA-CRINA BORȘ**

Nr. ____

Din __.__.2026

Întocmit: C.G.A/G.M./1 ex.

NOTĂ: prezenta hotărâre se adoptă cu majoritate absolută (votul majorității consilierilor județeni în funcție - art.182 alin.(1) și alin.(4) coroborat cu art.139 alin.(3) lit.g) din Codul administrativ).

Verificat: Compartimentul pregătire documente, Monitorul Oficial Local	Avizat: Direcția juridică, administrație locală
Butnariu Camelia-Nicoleta, consilier superior	Butta Elena, director executiv
Semnătura:	Semnătura:
Data: 19.03.2026	Data: 19.03.2026

REGULAMENT

privind cadrul, modalitatea de analiză și soluționare a cererilor de repartizare a locuințelor construite de Agenția Națională pentru Locuințe destinate închirierii specialiștilor din sănătate, administrarea, exploatarea și închirierea acestora

CUPRINS:

Capitolul I. Dispoziții generale	pag.3
Capitolul II. Constituirea și administrarea fondului de locuințe destinate închirierii specialiștilor din sănătate, construite de Agenția Națională pentru Locuințe	pag.5
Capitolul III. Analiza solicitărilor și repartizarea locuințelor.....	pag.6
Secțiunea 1 – Organizarea și funcționarea Comisiei de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor specialiștilor din sănătate.....	pag.7
Secțiunea a 2-a – Procedura de analiză a cererilor prin care se solicită repartizarea locuințelor destinate închirierii specialiștilor din sănătate.....	pag.7
Secțiunea a 3-a – Procedura de repartizare a locuințelor destinate închirierii specialiștilor din sănătate.....	pag.10
Capitolul IV. Închirierea locuințelor construite de Agenția Națională pentru Locuințe și destinate închirierii specialiștilor din sănătate	pag.11
Capitolul V. Atribuțiile Consiliului Județean Bistrița-Năsăud privind administrarea locuințelor	pag.16
Capitolul VI. Asociația de chiriași	pag.18
Capitolul VII. Dispoziții finale	pag.19
Anexa nr.1 la Regulament - Cerere tip.....	pag.20
Anexa nr.2 la Regulament - Acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal ale membrilor de familie majori ai titularului cererii.....	pag.21
Anexa nr.3 la Regulament - Acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal ale membrilor de familie minori ai titularului cererii.....	pag.21
Anexa nr.4 la Regulament - Actele doveditoare care se anexează cererii de repartizare.....	pag.22
Anexa nr.5 la Regulament - Lista solicitanților care au acces la locuințe	pag.23
Anexa nr.6 la Regulament - Lista solicitanților care nu au acces la locuințe	pag.24
Anexa nr.7 la Regulament - Lista de priorități.....	pag.25
Anexa nr.8 la Regulament - Lista de repartizare a locuințelor.....	pag.26
Anexa nr.9 la Regulament – Formular de repartitie	pag.27
Anexa nr.10 la Regulament – Contract de închiriere	pag.27
Anexa nr.1 la contractul de închiriere – Fișa suprafețelor locative închiriate	pag.38
Anexa nr.2 la contractul de închiriere – Proces-verbal de predare primire a locuinței.....	pag.39
Anexa nr.3 la contractul de închiriere – Fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare.....	pag.40

CAPITOLUL I

DISPOZIȚII GENERALE

Art.1 Obiectul prezentului regulament îl constituie reglementarea cadrului general privind soluționarea cererilor, repartizarea, administrarea, exploatarea și închirierea locuințelor pentru specialiștii în sănătate construite de Agenția Națională pentru Locuințe, care aparțin domeniului public al județului Bistrița-Năsăud.

Art.2 La elaborarea prezentului regulament au fost avute în vedere și respectate următoarele acte normative:

- Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului României 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 Guvernului României nr.339/2008 pentru aprobarea Normelor de administrare a locuințelor construite de Agenția Națională pentru Locuințe de care pot beneficia medicii rezidenți și alți tineri specialiști din sistemul de sănătate;

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

- Hotărârea Guvernului României nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul nr.1058/2019 al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului;

- Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.82/2018 privind aprobarea criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor și în repartizarea locuințelor construite de Agenția Națională pentru Locuințe, destinate închirierii pentru specialiștii din domeniul sănătății, cu modificările ulterioare.

Art.3 Principiile care stau la baza prezentului regulament sunt:

a) **principiul obiectivului major** – realizarea locuințelor pentru specialiștii din sănătate în vederea închirierii, constituie un obiectiv major de interes național și local;

b) **principiul egalității și nediscriminării** – accesul liber al tinerilor specialiști din sănătate cu vârsta de 18 – 35 ani la locuințele construite de Agenția Națională pentru Locuințe (A.N.L.) luându-se în considerare posibilitățile specialiștilor cu studii superioare în domeniul sănătății de a avea șanse egale cu ceilalți solicitanți;

c) **principiul transparenței** – locuințele pentru specialiștii din sănătate construite prin A.N.L. se repartizează și se închiriază conform listei de priorități și a listei de repartizare a locuințelor, care au la baza întocmirii lor criteriile cadru (criteriile de acces la locuință, criteriile de ierarhizare stabilite prin punctaj și

criteriile specifice) aprobate, în condițiile legii, prin Hotărârea Consiliul Județean Bistrița-Năsăud nr.82/04.07.2018, liste ce se dau publicității, prin afișare la sediul și pe site-ul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

Art.4 În sensul prezentului regulament se definesc următorii termeni:

a) **A.N.L.** – Agenția Națională pentru Locuințe – instituție de interes public cu personalitate juridică din structura Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu atribuții în implementarea unor programe guvernamentale multianuale și în dezvoltarea de proiecte prin programe proprii, pentru construcția de locuințe și intervenții la construcțiile existente;

b) **Specialiști din sănătate** – persoane majore angajate în unitățile/subunitățile sanitare din municipiul Bistrița, care ocupă funcții similare sau echivalente cu cele stabilite în Anexa nr.2 la Legea nr.153/2017 privind salarizarea personalului plătit din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare, și care, indiferent de vârstă, pot depune cerere pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele Agenției Naționale pentru Locuințe;

c) **Medici rezidenți** -medicii care au obținut, ca urmare a concursului pe locuri, confirmarea în rezidențiat sau care ocupă prin concurs posturile pentru care se organizează rezidențiat pe posturi;

d) **Medici specialiști** - medicii care dețin diploma, certificatul de medic specialist, sau un alt titlu care atestă formarea de bază de medic și, respectiv, de medic specialist;

e) **Locuință** – construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;

f) **Familie** – prin familie se înțelege soțul, soția, copiii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției;

g) **Comisia de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor specialiștilor din sănătate** – comisia constituită prin dispoziția Președintelui Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, care analizează cererile de locuințe, acordă punctajul potrivit criteriilor de ierarhizare și a criteriilor specifice și întocmește: lista solicitanților care au acces la locuințe, lista solicitanților care nu au acces la locuințe, lista de priorități și lista de repartizare a locuințelor;

h) **Criteriile cadru** - norme reglementate pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor destinate închirierii specialiștilor din sănătate, prevăzute în "Criteriile pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor și în repartizarea locuințelor construite de Agenția Națională pentru Locuințe, destinate închirierii pentru tineri specialiști din domeniul sănătății" aprobate prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.82/2018;

i) **Lista solicitanților care au acces la locuințe** – reprezintă lista întocmită de Comisia de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor specialiștilor din sănătate în urma selectării cererilor a căror titulari se încadrează în prevederile punctului A (Criterii de acces la locuință) din criteriile cadru;

j) **Lista solicitanților care nu au acces la locuințe** – reprezintă lista întocmită de Comisia de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor specialiștilor

din sănătate a căror titulari de cereri nu se încadrează în prevederile punctului A (Criterii de acces la locuință) din criteriile cadru;

k) **Lista de priorități** – reprezintă lista întocmită de Comisia de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor specialiștilor din sănătate în urma acordării punctajului pe baza prevederilor punctului B (Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj) și a punctului C (Criterii specifice) din criteriile cadru;

l) **Lista de repartizare a locuințelor** - reprezintă lista întocmită de Comisia de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor specialiștilor din sănătate, ca urmare a preluării solicitanților înscrși în Lista de priorități în limita numărului de unități locative disponibile pentru repartizare, pe număr de camere și în funcție de solicitarea acestora prin cerere;

m) **Contract de închiriere** – actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței repartizate pe baza prezentului regulament.

CAPITOLUL II

CONSTITUIREA ȘI ADMINISTRAREA FONDULUI DE LOCUINȚE DESTINATE ÎNCHIRIERII SPECIALIȘTILOR DIN SĂNĂTATE, CONSTRUIE DE AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE

Art.5 Fondul de locuințe ce fac obiectul prezentului regulament se constituie din locuințele construite în condițiile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, și care vor fi preluate în administrarea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, la finalizarea investiției.

Art.6 Locuințele destinate în mod exclusiv închirierii specialiștilor din sănătate, realizate în condițiile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, fac obiectul proprietății private a statului.

Art.7 (1) Administrarea locuințelor destinate închirierii specialiștilor din sănătate se face în condițiile prevăzute de lege pentru locuințele din fondul locativ de stat.

(2) Locuințele destinate închirierii specialiștilor din sănătate sunt administrate, în conformitate cu prevederile legale în materie aflate în vigoare, de Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, prin aparatul de specialitate, care va exercita operațiuni specifice unui proprietar, în numele statului, în sensul că își dă acordul pentru:

- a) racordarea/debranșarea locuințelor la/de la rețelele de utilități;
- b) îmbunătățirile care se aduc locuințelor la solicitarea chiriașului;
- c) ieșiri din indiviziune, alipiri, dezlipiri care nu aduc atingere proprietății statului;
- d) înscrierea mențiunilor în extrasul de carte funciară.

(3) Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, în calitatea sa de administrator, exercită, în numele statului, drepturile și obligațiile specifice proprietarului, potrivit legii.

Art.8 După recepționarea imobilelor și aprobarea listei de repartizare de către Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, Serviciul coordonare instituții subordonate, administrare patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean

Bistrița-Năsăud, prin persoane anume desemnate, va întocmi un inventar și va urmări modul de folosință a unităților locative construite prin A.N.L., îndeplinind atribuțiile prevăzute în Capitolul V al prezentului regulament.

Art.9 Locuințele destinate închirierii specialiștilor din sănătate, realizate în condițiile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, se vor înregistra în contabilitatea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, cu respectarea prevederilor legale în materie, și se supun procedurilor de reevaluare și amortizare.

Art.10 Urmărirea comportării în timp a construcțiilor, evidența eventualelor intervenții la ele se va face de către Serviciul coordonare instituții subordonate, relații publice în colaborare cu Direcția investiții, drumuri județene din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

CAPITOLUL III

ANALIZA SOLICITĂRILOR ȘI REPARTIZAREA LOCUINTELOR

Secțiunea 1 – Organizarea și funcționarea Comisiei de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor specialiștilor din sănătate

Art.11 (1) Comisia de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor specialiștilor din sănătate se constituie prin dispoziție a Președintelui Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

(2) Structura pe specialități a membrilor Comisiei de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor specialiștilor din sănătate se aprobă prin hotărâre a Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, la propunerea Președintelui Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

Art.12 (1) Comisia de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor specialiștilor din sănătate este formată din 9 membri și se consideră legal întrunită în prezența a cel puțin 2/3 din membri.

(2) Activitatea comisiei este coordonată de către un președinte, desemnat dintre membrii comisiei, prin dispoziția de constituire a comisiei. Prin aceeași dispoziție se va desemna și un secretar ce nu va fi membru al comisiei, neavând drept de vot.

(3) Președintele comisiei va asigura convocarea și prezența membrilor, prin grija secretarului comisiei.

Art.13 (1) Modul de lucru al Comisiei de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor specialiștilor din sănătate este stabilit de comun acord între membrii acesteia, cu respectarea calendarului stabilit pentru procedura de analiză a solicitărilor și repartizare a locuințelor.

(2) Membrii comisiei au dreptul de a analiza cererile solicitanților, precum și actele doveditoare depuse de aceștia, individual și/sau în ședințe comune, însă orice decizie a comisiei trebuie să întrunească votul a cel puțin jumătate plus unu dintre membrii săi. Comisia are obligația să întocmească înscrisuri prin care se formalizează deciziile adoptate.

(3) În cazul în care se ajunge în situația ca prevederile alin.(2) să nu fie respectate datorită unor eventuale divergențe de păreri între membrii comisiei, președintele comisiei va solicita reanalizarea punctelor de divergență, în scopul

finalizării în timp util a analizei solicitărilor. În cazul în care comisia nu ajunge la un acord, decizia finală se adoptă cu votul majorității membrilor prezenți.

Art.14 (1) Comisia de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor specialiștilor din sănătate poate solicita, în scris, titularilor cererilor pentru locuințe clarificări și completări formale, necesare procedurii de analiză, stabilind în acest sens ce acte doveditoare mai sunt necesare a fi depuse, precum și termenul până la care se pot depune. Comunicarea transmisă în acest sens către solicitant trebuie să fie clară, precisă și să definească în mod explicit și suficient de detaliat în ce constă solicitarea comisiei.

(2) În cazul în care solicitantul nu transmite în perioada precizată de comisie clarificările/completările solicitate sau în cazul în care acestea nu sunt concludente, analiza cererii solicitantului respectiv se va face numai pe baza actelor doveditoare depuse anterior.

Art.15 După încheierea activității, Comisia de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor specialiștilor din sănătate va preda, pe bază de proces-verbal, documentele rezultate din procedura de analiză Serviciului coordonare instituții subordonate, relații publice din cadrul Direcției juridice, administrație locală a Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

Secțiunea a 2-a – Procedura de analiză a cererilor prin care se solicită repartizarea locuințelor destinate închirierii specialiștilor din sănătate

Art.16. În exercitarea atribuțiilor prevăzute de lege, Comisia de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor specialiștilor din sănătate va proceda la analiza cererilor, cu respectarea prevederilor prezentei secțiuni și va întocmi: Lista solicitanților care au acces la locuință, Lista solicitanților care nu au acces la locuință, Lista de priorități și Lista de repartizare a locuințelor.

Art.17 (1) Solicitarea repartizării unei locuințe destinată închirierii specialiștilor din sănătate, construită prin A.N.L., se ia în evidență pe bază de cerere tip – model conform **Anexei nr.1** la prezentul regulament, formulată de către titularul cererii de locuință, care trebuie să îndeplinească următoarele criterii de acces:

a) cererea se depune numai individual și în nume propriu;
b) titularul cererii de locuință trebuie să fie persoană majoră, indiferent de vârstă, angajată în unitățile/subunitățile sanitare din municipiul Bistrița, și care atât el, în calitate de titular, cât și ceilalți membrii ai familiei acestuia - soț, soție, și/sau persoane aflate în întreținerea acestuia trebuie să nu dețină și să nu fi deținut o altă locuință în proprietate și/sau să nu fie beneficiarul unei alte locuințe cu chirie, proprietate de stat, proprietatea unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în Municipiul Bistrița

(2) Titularul cererii de locuință își va exprima acordul privind prelucrarea datelor cu caracter personal, conform mențiunilor finale prevăzute în cererea tip – model conform **Anexei nr.1** la prezentul regulament, în scopul pentru care a fost completată cererea, în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și

privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor).

(3) Împreună cu titularul cererii de locuință își exprimă acordul privind prelucrarea datelor cu caracter personal și membrii familiei acestuia, respectiv persoanele majore și ocrotitorul legal, în cazul copiilor minori, pe baza modelului tip – **Anexa nr.2** și **Anexa nr.3** la prezentul regulament.

(4) Cererile se vor depune la Registratura Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, iar centralizarea și evidența cererilor se va asigura de Serviciul coordonare instituții subordonate, relații publice din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, care va completa un registru special constituit în acest scop.

Art.18 Cererile depuse și înregistrate după data limită de depunere, se vor ține într-o evidență separată și se vor analiza în anul următor, la darea în folosință a unor locuințe noi sau la eliberarea celor date anterior în folosință, când se va întocmi și o nouă listă de priorități, în noua ordine rezultată din analiza cererilor.

Art.19 (1) Cererea solicitantului va fi însoțită de actele doveditoare prevăzute în **Anexa nr.4** la prezentul regulament, precum și de un opis al acestora. Cererea se va depune la Registratura Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, după avizarea în prealabil cu privire la existența tuturor actelor doveditoare, de către Serviciul coordonare instituții subordonate, relații publice din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

(2) Solicitantul este obligat să prezinte actele în original, precum și copii după acestea care vor fi vizate pentru conformitate de către funcționarul care preia dosarul, prin aplicarea ștampilei „conform cu originalul”.

(3) Cererile privind repartizarea de locuințe destinate închirierii specialiștilor din sănătate se înregistrează în ordinea primirii acestora și se analizează de Comisia de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor specialiștilor din sănătate.

Art.20 După data limită de depunere a cererilor de către solicitanții de locuințe, Comisia de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor specialiștilor din sănătate va proceda la analizarea acestora pe baza criteriilor prevăzute la punctul A (Criterii de acces la locuință) din criteriile cadru.

Art.21 Solicitanții care se încadrează în criteriile prevăzute la punctul A (Criterii de acces la locuință) din criteriile cadru se vor înscrie pe Lista solicitanților care au acces la locuințe - model **Anexa nr.5** la prezentul regulament.

Art.22 (1) Solicitanții care nu se încadrează în prevederile punctului A (Criterii de acces la locuință) din criteriile cadru se vor înscrie pe Lista solicitanților care nu au acces la locuințe - model **Anexa nr.6** la prezentul regulament - evidențiindu-se în mod distinct motivul pentru care nu sunt îndeplinite criteriile de acces la locuință.

(2) Cererile care nu îndeplinesc criteriile de acces la locuință nu se punctează și, după expirarea termenului de contestație a listei de priorități, se clasează.

Art.23 (1) În urma analizării cererilor și a actelor doveditoare depuse de solicitanți, a acordării punctajului pe baza prevederilor punctului B (Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj) și a punctului C (Criterii specifice) din criteriile cadru, Comisia de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor specialiștilor din sănătate întocmește Lista de priorități – model **Anexa nr. 7** la prezentul regulament.

(2) Solicitanții se înscriu pe Lista de priorități în ordinea descrescătoare a punctajului cumulat obținut, iar la puncte egale, departajarea se face în funcție de situația locativă, având prioritate, numai în acest caz, solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă.

(3) Dacă nici acest criteriu nu este suficient, departajarea se poate face în funcție de vechimea cererii solicitantului luând în considerare data efectivă a înregistrării cererii (zi/lună/an), respectiv numărul de înregistrare, după caz, având, astfel, prioritate, solicitantul a căruia cerere are vechimea cea mai mare.

(4) În cazul în care departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat, pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (stare civilă și stare de sănătate la data analizării dosarului).

(5) Lista de priorități se stabilește anual, până la sfârșitul lunii februarie a anului respectiv, luându-se în considerare cererile depuse până la sfârșitul anului precedent.

(6) Prin excepție, în primul an în care Consiliul Județean Bistrița-Năsăud primește în folosință locuințele ce fac obiectul prezentului regulament, dacă data primirii este ulterioară lunii februarie, atunci Lista de priorități se va întocmi la un alt termen ce va fi prevăzut în calendarul întocmit de Comisia de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor specialiștilor din sănătate.

Art.24 (1) Lista de priorități se reface ori de câte ori este cazul, dacă:

a) în anul respectiv urmează să se finalizeze și să se repartizeze locuințe noi destinate închirierii specialiștilor;

b) la darea în folosință a noi unități locative, există solicitanți care nu au putut beneficia de repartizarea unei locuințe în anii anteriori, din tranșa de unități locative date în folosință;

c) titularii cererilor de locuințe înscriși în lista aprobată inițial nu mai îndeplinesc criteriile de acces la locuință;

d) există locuințe noi rămase vacante.

(2) Pentru refacerea Listei de priorități se iau în considerare cererile depuse până la sfârșitul lunii anterioare aprobării acesteia.

Art.25 (1) Comisia de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor specialiștilor din sănătate, prezintă Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, listele prevăzute la art.21 și art.22, acestea nefiind supuse aprobării consiliului.

(2) Listele de priorități întocmite potrivit prevederilor art.23 și art.24 se supun aprobării Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

Art.26 Listele prevăzute la art.21-art.24, criteriile care au stat la baza întocmirii respectivelor liste, precum și hotărârile Consiliului Județean Bistrița-Năsăud prin care au fost aprobate, vor fi date publicității prin afișare la sediul consiliului județean, într-un loc accesibil publicului și prin postare pe site-ul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

Art.27 Solicitanții nemulțumiți de modul de stabilire a accesului la locuințe, precum și de acordare a priorităților în soluționarea cererilor se pot adresa cu contestație, Președintelui Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, în termen de 7 zile de la afișarea actelor prevăzute la art.26. Președintele Consiliului Județean Bistrița-Năsăud va asigura soluționarea contestațiilor în termen de 15 zile de la primire, în

condițiile legii, constituind în acest sens, prin dispoziție, o Comisie pentru soluționarea contestațiilor.

Secțiunea a 3-a – Procedura de repartizare a locuințelor destinate închirierii specialiștilor din sănătate

Art.28 (1) Data de la care se poate efectua repartizarea locuințelor destinate închirierii specialiștilor din sănătate este condiționată de data intrării acestora în administrarea Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, dată care se stabilește prin protocolul încheiat cu A.N.L.

(2) Locuințele care vor deveni disponibile se vor repartiza, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

Art.29 (1) Lista de repartizare a locuințelor - model **Anexa nr.8** - se întocmește de Comisia de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor specialiștilor din sănătate, prin preluarea solicitanților înscriși în Lista de priorități, stabilită potrivit art.23 sau art.24 și rămasă definitivă după soluționarea eventualelor contestații, în limita numărului de unități locative disponibile pentru închiriere.

(2) Pentru stabilirea numărului de camere la care au dreptul solicitanții de locuință se aplică prevederile Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la exigențele minimale în asigurarea spațiului locativ pe număr de persoane.

(3) Repartizarea locuințelor se va face pe baza Listei de repartizare a locuințelor, ținându-se cont de punctajul din Lista de priorități, în ordinea descrescătoare a numărului de camere și în funcție de opțiunea solicitantului privind numărul de camere. Se va evita repartizarea unor spații excedentare, având prioritate în repartizarea locuințelor de la parter, persoanele cu handicap, numai dacă acestea sunt consemnate în Lista de repartizare a locuințelor.

(4) Lista de repartizare a locuințelor se întocmește separat pe numărul de camere solicitat prin cerere și în limita unităților locative disponibile, în ordinea descrescătoare a punctajului cumulat obținut și a poziției din Lista de priorități.

(5) Lista de repartizare a locuințelor se supune aprobării Consiliului Județean Bistrița-Năsăud. Atât lista, cât și hotărârea prin care a fost aprobată se vor da publicității prin afișare la sediul consiliului județean, într-un loc accesibil publicului, precum și pe site-ul autorității.

(6) Contestațiile cu privire la repartizarea locuințelor se adresează și se soluționează în condițiile prevăzute la art.27.

Art.30 (1) Repartizarea efectivă a locuințelor se face către persoanele înscrise în Lista de repartizare a locuințelor rămasă definitivă, după soluționarea eventualelor contestații.

(2) La data repartizării locuințelor, solicitanții acestora au obligația să reconfirme îndeplinirea criteriilor de acces la locuințele destinate închirierii - prin înscrierea pe cererea de solicitare a următoarelor mențiuni: „reconfirm îndeplinirea criteriilor de acces la locuință, rezultate din actele doveditoare aflate la dosar”, data și semnătura.

Art.31 Repartizarea efectivă a locuinței către solicitant se va face, de către Președintele Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, prin Serviciul coordonare instituții subordonate, relații publice din cadrul aparatului de specialitate al consiliului

județean, direct solicitantului care a formulat cererea, care va fi invitat la sediul Consiliului Județean în acest sens, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Acestuia i se va înmâna formularul de repartitie - **Anexa nr.9** la prezentul regulament, în baza căruia se va încheia contractul de închiriere.

CAPITOLUL IV

ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR CONSTRUITE DE AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI DESTINATE ÎNCHIRIERII SPECIALIȘTILOR DIN SĂNĂTATE

Art.32 În termen de cel mult 15 zile calendaristice de la primirea repartitiei, beneficiarii de locuințe vor depune la Registratura Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, după caz, alte documente necesare încheierii contractului de închiriere, solicitate în scris, odată cu înmânarea formularului de repartitie, de către funcționarii din cadrul Serviciul coordonare instituții subordonate, relații pblice din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

Art.33 Contractul de închiriere - **Anexa nr.10** la prezentul regulament, reprezintă acordul dintre administrator (Consiliul Județean Bistrița-Năsăud prin Președintele Consiliului Județean Bistrița-Năsăud) și chiriaș (beneficiarul repartitiei de locuință A.N.L.) consemnat în formă scrisă, ca act cu putere juridică. La baza încheierii contractului vor sta prevederile legale menționate la art.2 din prezentul Regulament.

Art.34 (1) Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani de la data repartizării locuinței, cu posibilitatea prelungirii, la solicitarea scrisă a titularului contractului, pe perioade succesive de câte 5 ani.

(2) Titularul de contract al unei locuințe A.N.L. nu poate prelua în spațiu, sub niciun motiv, alte persoane decât cele definite ca familie (soțul, soția, copiii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției). În caz contrar, se consideră că nu are trebuință de spațiul locativ respectiv și se redistribuie locuința, ca urmare a rezilierii de plin drept a contractului de închiriere, în urma unui preaviz de 30 de zile întocmit de Consiliul Județean Bistrița-Năsăud și comunicat prin poștă chiriașului, cu confirmare de primire.

Art.35 (1) Chiria pentru locuințele destinate închirierii specialiștilor din sănătate trebuie să acopere:

a) recuperarea investiției calculată din valoarea de investiție a construcției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, cu respectarea dispozițiilor alin.(4), care se virează în contul A.N.L.;

b) o cotă de maximum 1,5%, aplicată la valoarea de investiție a construcției, care se constituie venit la bugetul Județului Bistrița-Năsăud, pentru administrare, întreținere și reparații curente, precum și reparații capitale;

c) o cotă de maximum 0,5%, aplicată la valoarea de investiție a construcției, care se constituie venit la bugetul Județului Bistrița-Năsăud, care se aplică chiriașilor care au împlinit vârsta de 35 de ani.

(2) În funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită conform prevederilor Legii nr.351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare, chiria lunară, stabilită potrivit prevederilor alin.(1), se ponderează cu coeficientul specificat în actul normativ anterior menționat;

(3) În funcție de anul recepției la terminarea lucrărilor, chiria lunară rezultată după aplicarea coeficienților de ierarhizare a localităților, prevăzuți la alin.(2), se ponderează cu coeficientul specificat în prevederile art.8 alin.(9) din Legea nr.152/1998;

(4) În funcție de veniturile medii nete pe membru de familie ale titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni, chiria lunară rezultată după aplicarea coeficienților în funcție de anul recepției la terminarea lucrărilor, prevăzuți la alin.(3), se ponderează astfel:

<i>Venit net</i>	<i>Coeficient</i>
<i>Venitul net pe membru de familie mai mic sau egal cu salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003 - Codul muncii, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calculate conform legii</i>	<i>0,80</i>
<i>Venitul net pe membru de familie mai mare decât salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și care nu depășește cu 100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, calculate conform legii</i>	<i>0,90</i>
<i>Venitul net pe membru de familie mai mare decât 100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calculate conform legii</i>	<i>1,00</i>

(5) Prin excepție de la prevederile alin.(4), nivelul maxim al chiriei nu poate depăși:

a) 10% din venitul mediu de bază net lunar pe membru de familie, calculat în funcție de veniturile realizate în ultimele 12 luni, în cazul în care venitul net pe membru de familie este mai mic sau egal cu salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art.164 alin.(1) din Legea nr.53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calculate conform legii;

b) 20% din venitul mediu net lunar pe membru de familie, calculat în funcție de veniturile realizate în ultimele 12 luni, în cazul în care venitul net pe membru de familie este mai mare decât salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art.164 alin.(1) din Legea nr.53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și care nu depășește cu 100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, calculate conform legii;

c) 30% din venitul mediu net lunar pe membru de familie, calculat în funcție de veniturile realizate în ultimele 12 luni, în cazul în care venitul net pe membru de

familie este mai mare decât 100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art.164 alin.(1) din Legea nr.53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calculate conform legii, dar nu mai mult de 5.000 lei.

(6) Pentru stabilirea cuantumului chiriei pentru locuințele repartizate specialiștilor din sănătate se utilizează modelul de calcul stabilit prin normele metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(7) În situația în care titularii contractelor de închiriere nu prezintă documente din care să rezulte venitul mediu net lunar pe membru de familie, în termenul stabilit de Consiliul Județean Bistrița-Năsăud pentru calcularea cuantumului chiriei sau pentru actualizarea anuală a chiriei realizată în condițiile legii, chiria calculată potrivit prevederilor alin.(1) se ponderează cu coeficienții prevăzuți la alin.(2) și (3), fără a se aplica coeficientul de ponderare de la alin. (4) și prevederile alin.(5).

(8) Consiliul Județean Bistrița-Năsăud stabilește suprafețele construite pe locuințe, calculează chiria în baza modelului de calcul prevăzut la alin.(6) pentru fiecare locuință și aplică coeficienții de ponderare prevăzuți la alin.(2) - (4) pentru fiecare chirieș, fără a depăși nivelul maxim prevăzut la alin.(5).

(9) Chiria stabilită potrivit prevederilor alin.(8) se actualizează anual cu rata inflației, în termen de 30 de zile de la data publicării ratei inflației comunicate de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior și, dacă este cazul, și în baza coeficientului prevăzut la alin.(4). Consiliul Județean Bistrița-Năsăud are obligația de a comunica A.N.L., în termen de 10 zile de la aprobarea chiriei actualizate, o situație detaliată cu privire la cuantumul chiriilor defalcate pe tipuri de apartamente și vârsta chirieșilor, precum și data scadentă a plății chiriei pentru fiecare chirieș.

(10) Pentru locuințele destinate închirierii specialiștilor din sănătate, din cuantumul chiriei stabilite după aplicarea coeficienților de ponderare prevăzuți la alin.(2)-(4), suma reprezentând recuperarea investiției, prevăzută la alin.(1) lit.a), diminuată corespunzător, se virează, în termen de 30 de zile de la data la care plata chiriei devine scadentă, de către Consiliul Județean în contul A.N.L. deschis la Trezoreria Statului, fiind utilizată pentru dezvoltarea fondului de locuințe prin A.N.L.. Orice întârziere atrage plata de penalități în cuantum de 0,05%/zi din suma datorată, penalitățile neputând depăși suma datorată.

(11) În vederea centralizării, de către A.N.L., a sumelor reprezentând recuperarea investiției din cuantumul chiriei, Județul Bistrița-Năsăud prin Consiliul Județean Bistrița-Năsăud are obligația de a transmite, lunar, până la data de 15 a fiecărei luni, pentru luna anterioară, „Situația centralizată a sumelor rezultate din recuperarea investiției din cuantumul chiriei locuințelor” conform modelului stabilit prin normele metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.36 (1) Locatarul are obligația ca, în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de închiriere, să depună, prin virament, în contul deschis de locator la Trezoreria Municipiului Bistrița, cu titlu de garanție, o sumă egală cu valoarea chiriei calculată pentru 1 lună, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a contractului de închiriere.

(2) Garanția va fi valabilă pe întreaga durată a închirierii și constituie o asigurare pentru locator în cazul unor cheltuieli neprevăzute care ar putea apărea din vina exclusivă a locatarului sau pentru nerespectarea condițiilor prevăzute în contractul de închiriere de către acesta.

(3) Locatorul are dreptul de a face rețineri din garanție, dacă locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract.

Art.37 (1) Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei pentru care a fost încheiat, în cazul în care chiriașul nu a solicitat în scris prelungirea sau contractul nu i-a fost prelungit din orice alt motiv;

b) de la data la care titularul de contract căruia i-a fost repartizată locuința nu mai lucrează în domeniul sănătății;

c) de la data la care titularul de contract căruia i-a fost repartizată locuința se mută cu serviciul în altă localitate;

d) în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului titularului de contract, dacă, în acest termen, persoanele îndreptățite de lege și care locuiau cu acesta nu au solicitat în scris continuarea contractului de închiriere. Aceștia pot continua contractul numai până la expirarea acestuia;

e) prin denunțare, la solicitarea scrisă a chiriașului, cu notificarea prealabilă a locatorului cu minim 60 zile calendaristice înainte;

f) în alte cazuri prevăzute de lege și de prezentul regulament.

(2) Prin excepție, prevederile de la alin.(1) lit.d) nu se aplică în cazul în care soțul supraviețuitor al titularului de contract continuă exercitarea dreptului locativ, în temeiul legii, acesta nefiind obligat să solicite în scris continuarea contractului. Soțul supraviețuitor poate continua exercitarea dreptului locativ numai până la expirarea duratei pentru care a fost încheiat contractul.

Art.38 (1) Contractul de închiriere se reziliază, de plin drept, în următoarele situații:

a) cedarea dreptului de folosință de către titularul contractului de închiriere;

b) chiriașul a dobândit în proprietate o locuință;

c) chiriașul a subînchiriat locuința sau tolerează alte persoane decât cele înscrise în contract;

d) chiriașul nu a achitat debitul format din chirie și majorări pe o perioadă de 60 zile calendaristice consecutive de la scadență;

e) chiriașul nu a achitat cheltuielile privind utilitățile timp de 60 zile calendaristice consecutive de la scadență;

f) chiriașul sau unul din membrii familiei sale a pricinuit însemnate distrugeri locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau dacă a înstrăinat, fără drept, părți ale acestora;

g) chiriașul sau unul din membrii familiei sale are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

h) chiriașul nu a efectuat lucrările de întreținere, reparații, igienizare, care cad în sarcina acestuia, potrivit contractului, aducând locuința în stare improprie folosinței;

i) chiriașul a modificat destinația de locuință, ce face obiectul prezentului contract;

j) chiriașul nu a depus garanția în suma și la termenul stabilite potrivit contractului de închiriere.

(2) În cazurile prevăzute la alin.(1), contractul de închiriere se consideră reziliat de plin drept de la data la care Consiliului Județean Bistrița-Năsăud a aflat de existența cazului de reziliere, fără nici o altă formalitate și fără nici o procedură judiciară sau extrajudiciară.

Art.39 (1) Rezilierea unilaterală a contractului de închiriere de către locator, pentru nerespectarea de către chiriaș a obligațiilor asumate prin contract, altele decât cele prevăzute la art.38, intervine numai, după o notificare prealabilă, care are ca scop soluționarea pe cale amiabilă a situației.

(2) În acest sens, prin notificarea scrisă, chiriașul va fi invitat, în termen de maxim 15 zile de la constatarea de către locator a situației de încălcare a clauzelor contractuale, de către Serviciul coordonare instituții subordonate, relații publice din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud la sediul autorității, iar rezultatul întâlnirii va fi consemnat într-un proces-verbal.

(3) În cazul în care la data specificată în notificare, locatarul nu se prezintă, în procesul-verbal se va face mențiune despre acest fapt, iar contractul de închiriere se consideră reziliat de plin drept cu aceeași dată, fără nici o altă formalitate și fără nici o procedură judiciară sau extrajudiciară.

Art.40 (1) Evacuarea chiriașului și a membrilor familiei sale se va face de bună voie. În caz contrar, evacuarea va avea loc pe baza unei hotărâri judecătorești, în condițiile legii.

(2) Chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract și a cheltuielilor pentru utilități până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

Art.41 (1) După expirarea perioadei de 5 ani pentru care se încheie contractul de închiriere inițial, prelungirea contractului de închiriere se poate face succesiv, pe perioade de câte 5 ani, la solicitarea scrisă a titularului contractului de închiriere, cu condiția recalculării chiriei, conform prevederilor art.35.

(2) Cu 3 luni înainte de expirarea contractului de închiriere inițial, chiriașul poate solicita prelungirea contractului.

(3) La data prelungirii contractelor de închiriere, titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada că nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală sau în localitățile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială, după caz. În situația în care această condiție nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(4) În baza cererii de prelungire și a actelor doveditoare anexate acesteia, depuse și înregistrate la Registratura Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, Serviciul coordonare instituții subordonate, relații publice din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean va efectua o reevaluare a stării civile a chiriașilor, a numărului de persoane aflate în întreținerea acestora și a situației locative, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat,

proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală, respectiv Municipiul Bistrița.

Art.42 (1) Cu ocazia analizării cererilor de prelungire a contractelor de închiriere, după efectuarea reevaluării prevăzute la art.41, Consiliul Județean Bistrița-Năsăud poate realiza, cu acordul chiriașilor, un schimb de locuințe, în următoarele condiții:

- a) la solicitarea chiriașilor;
- b) cu respectarea exigențelor minimale prevăzute în Anexa nr.1 la Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- c) locuințele supuse schimbului trebuie să fie din cele aflate în exploatare, fiind exceptate locuințele noi;
- d) unitățile locative supuse schimbului trebuie să facă parte din aceeași categorie de locuințe construite de A.N.L..

(2) Sunt considerate situații temeinic justificate în vederea efectuării schimbului de locuințe, următoarele:

- a) se constată că titularului contractului de închiriere i s-a modificat starea civilă și/sau numărul persoanelor aflate în întreținere;
- b) la repartiție nu s-au putut asigura suprafețele minimale în raport cu numărul de persoane.

(3) Consiliul Județean Bistrița-Năsăud poate dispune, cu respectarea prevederilor Legii nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie.

(4) Schimbul de locuințe/schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie se supune aprobării Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, la propunerea comisiei de analiză.

Art.43 Sunt nule de drept și determină răspunderea celor în culpă, clauzele contractuale, avizele ori dispozițiile prin care se dă dreptul chiriașilor să subînchirieze locuințele destinate închirierii, să transmită dreptul de folosință a acestora ori să schimbe destinația lor.

CAPITOLUL V

ATRIBUȚIILE CONSILIULUI JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂSĂUD PRIVIND ADMINISTRAREA LOCUINȚELOR

Art.44 (1) Anual, Serviciul coordonare instituții subordonate, relații publice din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, prin persoanele desemnate, va verifica starea de fapt a locuințelor închiriate, precum și documentele depuse de chiriași, iar, acolo unde se constată abateri de la clauzele asumate prin contract, se vor lua măsurile necesare pentru respectarea prevederilor legale cu privire la exploatarea, întreținerea și închirierea acestora și intrarea în legalitate.

(2) În acest scop, structura de specialitate prevăzută la alin.(1) va îndeplini următoarele atribuții:

- a) evidența locuințelor închiriate precum și a celor rămase libere;
- b) predarea locuințelor chiriașilor pe bază de proces-verbal și întocmirea fișelor de inventar;

c) verificarea și constatarea, pe bază de proces-verbal, a respectării normelor impuse de conviețuirea în comun (starea materială a locuințelor și a spațiilor comune, număr de persoane care locuiesc abuziv, depozitarea de materiale periculoase etc.);

d) întocmirea de somații sau notificări;

e) întocmirea referatelor însoțite de documente justificative cu propunerea acționării în justiție, în vederea recuperării prejudiciilor cauzate de neplata chiriei și/sau a utilităților, după trecerea termenului de 60 zile calendaristice consecutive de la scadență.

Art.45 În vederea aducerii la îndeplinire a atribuțiilor stabilite la art.44, reprezentantul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud va putea solicita sprijinul organelor de poliție, ale jandarmeriei sau a altor agenți ai forței publice, după caz.

Art.46 Obligațiile locatorului, prin aparatul de specialitate al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, sunt următoarele:

a) predarea locuinței chiriașului în stare normală de folosință;

b) luarea de măsuri pentru repararea și menținerea în stare de exploatare și funcționalitate, în condiții de siguranță, a clădirii și instalațiilor pe întreaga durată a închirierii locuințelor;

c) efectuarea lucrărilor de reparații a imobilului, inclusiv a spațiilor exterioare clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, curți, spații verzi etc.);

d) efectuarea lucrărilor de reparații a instalațiilor proprii clădirilor (instalații de alimentare cu apă, canalizare, instalații electrice, gaze naturale etc.).

Art.47 Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, prin Serviciul coordonare instituții subordonate, relații publice, are atribuții de urmărire a respectării de către locatari a obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere, respectiv:

a) efectuarea lucrărilor de întreținere-reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă, numai cu acordul prealabil al locatorului;

b) repararea sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii, numai cu acordul prealabil al locatorului; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, de instalații, obiectele și dotările aferente;

c) asigurarea igienizării locuinței și a spațiilor comune, pe întreaga durată a contractului de închiriere;

d) predarea locuinței, locatorului, în stare normală de folosință, la eliberarea acesteia, împreună cu toate îmbunătățirile sau modificările efectuate ulterior, acestea rămânând câștigate locuinței;

e) interzicerea oricărei modificări aduse elementelor care compun căile de acces din exterior (uși, geamuri), respectiv, a elementelor care compun arhitectura imobilului (balcoane, poduri, anvelopări, zugrăveli clădire etc.) și a spațiilor exterioare imobilului, fără acordul locatorului;

f) alte obligații stabilite prin contractul de închiriere.

Art.48 (1) Întreținerea locuințelor și a spațiilor comune de către locator potrivit obligațiilor prevăzute în lege și în prezentul Regulament, se realizează prin executarea următoarelor tipuri de reparații:

- reparații de întreținere curentă;
- reparații capitale.

(2) Lucrările de reparații prevăzute la alin.(1) se vor asigura, prin grija structurilor din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean, și vor fi executate de un operator economic selectat în condițiile legii.

Art.49 (1) Executarea lucrărilor de reparații prevăzute la art.48 se aprobă de către conducerea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, pe baza următoarelor documente:

- Solicitarea scrisă a chiriașului/chiriașilor arătând natura lucrărilor;
- Procesul-verbal de constatare întocmit de către Serviciul coordonare instituții subordonate, relații publice și Serviciul managementul investițiilor publice din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean;
- Referatul privind necesitatea efectuării reparațiilor aprobat de ordonatorul principal de credite întocmit de către Serviciul managementul investițiilor publice din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean;
- Procesul-verbal de recepție a lucrărilor întocmit de către Serviciul managementul investițiilor publice din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean.

(2) Cheltuielile efectuate de către locatar/Asociația de chiriași pentru reparații de întreținere curentă efectuate cu acordul prealabil al locatorului, se vor compensa pe baza documentelor justificative.

CAPITOLUL VI ASOCIAȚIA DE CHIRIAȘI

Art.50 (1) Chiriașii imobilelor construite prin A.N.L. și administrate de Consiliul Județean, au obligația de a se asocia în vederea reprezentării intereselor lor în raporturile cu administratorul fondului locativ și cu alte persoane fizice sau juridice constituind o Asociație de chiriași, cu personalitate juridică, conform legii, care va asigura exploatarea curentă a părților comune și gestionarea cheltuielilor comune.

(2) Asociația de chiriași își va desfășura activitatea potrivit prevederilor Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului Ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr.1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului.

Art.51 (1) Părțile comune ale imobilului de locuințe sunt destinate utilizării colective și nu pot fi ocupate, modificate sau utilizate în scop individual.

(2) Întreținerea curentă și exploatarea părților comune ale imobilului se exercită de către Asociația de chiriași, în baza contractului încheiat cu Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, în calitate de administrator legal al imobilului.

(3) Asociația de chiriași are obligația de a asigura:

- a) gestionarea și monitorizarea contractelor de furnizare a utilităților aferente părților comune ale imobilului;
- b) întreținerea curentă și funcționarea în condiții de siguranță a instalațiilor comune ale clădirii, respectiv instalațiile de alimentare cu apă, canalizare, energie

electrică, gaze și alte instalații similare, inclusiv încheierea contractelor de mentenanță/verificare periodică prevăzute de lege;

c) întreținerea curentă și menținerea în stare corespunzătoare a părților comune ale imobilului (inclusiv curți, spații verzi, parcuri etc.)

d) colectarea, evidența și gestionarea cheltuielilor comune, potrivit dispozițiilor legale și regulamentelor interne;

e) respectarea și aplicarea normelor de igienă, securitate și siguranță în imobil;

f) alte obligații stabilite prin contractul încheiat cu locatorul.

(4) Asociației de chiriași îi este interzis să efectueze orice lucrări de reparații capitale, modificări constructive sau modernizări asupra părților comune fără acordul administratorului legal.

(5) Asociația de chiriași nu poate schimba destinația părților comune ale imobilului, nu poate înstrăina și nu poate închiria bunurile sau spațiile comune.

(6) Cheltuielile aferente părților comune ale imobilului includ:

a) cheltuielile cu utilitățile (apă, energie electrică, gaz, salubritate);

b) cheltuielile pentru întreținerea părților comune;

c) fondul de rulment constituit la dispoziția asociației de chiriași.

(7) Cheltuielile comune se repartizează, după caz, în funcție de suprafața utilă, consumul individual sau printr-un sistem mixt, conform normelor aplicabile.

Art.52 (1) Chiriașii au obligația de a permite accesul reprezentanților Asociației de chiriași sau ai operatorului autorizat în locuința închiriată pentru:

a) verificarea tehnică a instalațiilor comune;

b) efectuarea lucrărilor de reparații sau intervenții urgente, cu acordul locatorului.

(2) Intervențiile neautorizate asupra instalațiilor din locuința închiriată sau a instalațiilor din spațiile comune sunt interzise.

(3) În cazul constatării unor intervenții neautorizate, chiriașii răspund de:

a) suportarea integrală a costurilor de readucere la starea inițială;

b) plata consumului recalculat conform metodologiei legale aplicabile;

c) eventualele prejudicii produse imobilului de locuințe sau furnizorului.

Art.53 Consiliul Județean Bistrița-Năsăud exercită controlul asupra modului de exploatare a imobilelor și poate dispune măsuri de remediere.

Art.54 (1) Asociația de chiriași are obligația de a transmite administratorului legal rapoarte periodice privind cheltuielile comune, starea instalațiilor și situația debitelor aferente acestora.

(2) În situația în care chiriașii nu își îndeplinesc obligațiile ce le revin cu privire la utilizarea părților comune, Asociația de chiriași va sesiza locatorul în vederea aplicării măsurilor contractuale ce se impun, inclusiv rezilierea contractului.

CAPITOLUL VII DISPOZIȚII FINALE

Art.55 (1) Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de solicitare, analiză, repartizare a locuințelor destinate închirierii specialiștilor din sănătate, ori în legătură cu administrarea și închirierea acestora, se va transmite între solicitanți/locatari și Consiliul Județean Bistrița-Năsăud numai în formă scrisă.

(2) Înscrisurile prevăzute la alin.(1) se înregistrează obligatoriu în evidența Registraturii Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

Art.56 Prevederile prezentului regulament se vor completa cu dispozițiile legale în vigoare.

Art.57 Anexele nr.1-10 fac parte integrantă din prezentul regulament.

C.G.A./G .M./1 ex.

Anexa nr.1 la Regulament

Către Domnul Președinte al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud,

Subsemnatul/a _____, născut/ă la data de _____, având actul de identitate Seria _____nr._____, CNP_____, cu domiciliul /reședința actuală în localitatea _____, județ_____, str._____, nr._____, bl._____, sc._____, ap._____, chiriaș/tolerat în spațiu, proprietarul spațiului fiind _____.

Starea civilă: _____

Numărul membrilor de familie _____și alte persoane aflate în întreținere _____.

Sunt de profesie _____, cu locul de muncă în localitatea _____la _____

Solicit să fiu luat în evidență pentru repartizarea unei locuințe construite prin A.N.L. și destinate închirierii specialiștilor din sănătate.

Număr de camere solicitat: _____(1 sau 2 camere).

Menționez că nici eu și nici membrii familiei nu deținem și nu am deținut o altă locuință în proprietate și nu sunt beneficiarul unei alte locuințe pentru destinată închirierii în Municipiul Bistrița.

Îmi exprim acordul privind prelucrarea datelor cu caracter personal, în scopul pentru care a fost completată prezenta cerere, în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor).

Data :___.___.

Semnătura,

ACORD
PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL ALE
MEMBRILOR DE FAMILIE MAJORI AI TITULARULUI CERERII

Subsemnatul/a _____, născut/ă la data de _____, având actul de identitate Seria _____nr._____, CNP_____, cu domiciliul /reședința actuală în localitatea _____, județ_____, str._____, nr._____, bl._____, sc._____, ap._____, în calitate de membru al familiei titularului cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin A.N.L. și destinate închirierii specialiștilor din sănătate.

Îmi exprim acordul privind prelucrarea datelor cu caracter personal în scopul pentru care a fost completată cererea inițială de către titularul acesteia, în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor).

Data___.___._____

Semnătura,

ACORD
PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL ALE
MEMBRILOR DE FAMILIE MINORI AI TITULARULUI CERERII

Subsemnatul/a _____, născut/ă la data de _____, având actul de identitate Seria _____nr._____, CNP_____, cu domiciliul /reședința actuală în localitatea _____, județ_____, str._____, nr._____, bl._____, sc._____, ap._____, în calitate de ocrotitor legal al minorului/ei, născut/ă la data de___.___._____, având actul de identitate(Certificat de naștere sau Carte de identitate) Seria_____nr._____, CNP_____, îmi exprim acordul privind prelucrarea datelor cu caracter personal ale minorului/ei, în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor).

Data___.___._____

Semnătura,

ACTELE DOVEDITOARE

ce se anexează cererii de repartizare a locuinței construite prin A.N.L. și destinate închirierii specialiștilor din sănătate

- 1. acordul privind prelucrarea datelor cu caracter personal - model Anexa nr.2 și Anexa nr.3;*
- 2. copie a certificatului de naștere al solicitantului și membrilor familiei și/sau altor persoane aflate în întreținere;*
- 3. copie a actului de identitate al solicitantului și membrilor familiei și/sau altor persoane aflate în întreținere ;*
- 4. copie a certificatului de căsătorie;*
- 5. copie a sentinței de divorț definitivă (dacă este cazul);*
- 6. copii ale documentelor din care să rezulte luarea în întreținere a altor persoane în condițiile legislației în domeniu, sentința judecătorească privind obligația întreținerii sau contract de întreținere autentificat notarial (dacă este cazul);*
- 7. declarație notarială, în original, din care să rezulte că titularul cererii de locuință și membrii familiei acestuia soț/soție, copiii și alte persoane aflate în întreținere nu dețin și nu au deținut o altă locuință proprietate și/sau nu sunt beneficiarii unei alte locuințe cu chirie proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale;*
- 8. copie a contractului de închiriere înregistrat la Administrația Financiară Locală – în cazul în care solicitantul este chiriaș în spațiul locativ privat (în contract se va menționa în mod expres suprafața locuibilă);*
- 9. copii ale documentelor din care să rezulte suprafața locuibilă deținută (cu chirie /tolerat în spațiu), în m.p.(contract de vânzare-cumpărare, schița locuinței, extras de carte funciară, adeverința de impunere);*
- 10. copii ale documentelor din care să rezulte dacă solicitantul, un alt membru al familiei și/sau aflat în întreținere suferă de o boală care necesită potrivit legii, însoțitor, o cameră în plus etc. (certificat medical, dacă este cazul);*
- 11. adeverința, în original, de la locul de muncă al titularului de cerere însoțită de o copie după contractul de muncă și/sau un extras din Registrul de evidență a salariaților (REVISAL), certificat conform cu originalul de către instituția emitentă;*
- 12. copii ale documentelor din care să rezulte nivelul de studii și/sau pregătire profesională a titularului de cerere (diploma, certificat, atestat, etc.);*
- 13. copii ale documentelor din care să rezulte veniturile nete realizate de titularul cererii și membrii familiei acestuia în ultimele 12 luni, în baza cărora se calculează venitul mediu net lunar pe membru de familie;*
- 14. alte documente sau înscrisuri pe care, administratorul, le consideră necesare în sprijinul aplicării prevederilor criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererii;*
- 15. opis privind actele depuse.*

Notă : toate actele doveditoare enumerate mai sus și care însoțesc cererea de repartizare a locuinței destinate închirierii tinerilor specialiști din sănătate, ce se solicită a fi depuse în copii, vor fi însoțite de originalele actelor respective, în momentul înregistrării cererii, acestea fiind restituite pe loc solicitantului, după certificarea copiilor de către funcționarul însărcinat cu primirea lor.

Anexa nr.5 la Regulament

LISTA SOLICITANȚILOR

**care au acces la locuințele construite de Agenția Națională pentru
Locuințe și destinate închirierii specialiștilor din sănătate**

<i>Nr crt.</i>	<i>Numele și prenumele</i>	<i>Nr. cerere</i>	<i>Data depunerii cererii</i>	<i>Observații</i>

Comisia de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor specialiștilor din sănătate

LISTA SOLICITANȚILOR
care nu au acces la locuințele construite de Agenția Națională pentru
Locuințe și destinate închirierii specialiștilor din sănătate

<i>Nr crt.</i>	<i>Numele și prenumele</i>	<i>Nr. cerere</i>	<i>Data depunerii cererii</i>	<i>Observații</i>

Comisia de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor specialiști din
sănătate

**LISTA DE PRIORITĂȚI PENTRU REPARTIZAREA LOCUINȚELOR CONSTRUITE DE AGENȚIA NAȚIONALĂ
PENTRU LOCUINȚE ȘI DESTINATE ÎNCHIRIERII SPECIALIȘTILOR DIN SĂNĂTATE**

<i>Nr crt.</i>	<i>Nume și prenume</i>	<i>Punctaj situație locativă actuală</i>	<i>Punctaj Stare civilă actuală</i>	<i>Punctaj Stare de sănătate actuală</i>	<i>Punctaj Vechime cerere</i>	<i>Punctaj Nivel de studii și/sau pregătire profesională</i>	<i>Punctaj Situații locative sau sociale deosebite</i>	<i>Punctaj Venitul mediu net lunar/membru de familie</i>	<i>Punctaj Importanța unității/subunității sanitare în sistemul național de servicii medicale în care își desfășoară activitatea titularul cererii</i>	<i>Punctaj Specialitate dobândită de titularul cererii</i>	<i>Total puncte obținute</i>

Comisia de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor specialiștilor din sănătate

LISTA DE REPARTIZARE
a locuințelor construite de Agenția Națională pentru Locuințe, destinate închirierii specialiștilor din sănătate

<i>Nr.crt.</i>	<i>Numele și prenumele</i>	<i>Nr. dosar</i>	<i>Punctaj realizat</i>	<i>Nr. persoane</i>	<i>Nr. camere</i>	<i>Observații</i>

Comisia de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor specialiștilor din sănătate

Anexa nr.9 la Regulament

REPARTIȚIE

Numărul _____ din data de __.__.____

În baza Hotărârii Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr. _____ din __.__.____, s-a repartizat cu titlu de închiriere locuința construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în Municipiul Bistrița str._____, nr.____, bl.____, sc.____, ap.____, județul Bistrița-Năsăud, Dlui /Dnei _____, titular al cererii de repartizare nr. _____/_____.

Prezenta constituie actul justificativ de bază la încheierea Contractului de închiriere.

Președintele Consiliului Județean Bistrița-Năsăud ,

Anexa nr.10 la Regulament

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE A LOCUINȚELOR CONSTRUIE DE AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUIȚE, DESTINATE ÎNCHIRIERII SPECIALIȘTILOR DIN SĂNĂTATE

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1 Prezentul contract de închiriere se încheie între:

a) **Consiliul Județean Bistrița-Năsăud**, cu sediul în Bistrița, Piața Petru Rareș nr.1, tel.0263/213657, fax 0263/214750, cod fiscal 4347550, cont RO76TREZ24A510103200601X deschis la Trezoreria Municipiului Bistrița, titular al dreptului de administrare privind fondul de locuințe construite prin A.N.L., reprezentat prin _____ - Președintele Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, în calitate de **locatar/administrator** și

b) _____, cu domiciliul în _____, Str._____, nr.____, bl.____, sc.____, ap.____, legitimat cu B.I./C.I., Seria_____, nr._____, eliberat de SPCLEP _____, având CNP _____, în calitate de **locatar/chiriaș**, în baza Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr.962/2001

cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr.1275/2000, Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a repartitiei nr._____/_____, a intervenit prezentul **contract de închiriere**.

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2 (1) Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea locuinței situată în Municipiul Bistrița, Str._____, nr.____, bl.____, sc.____, ap.____, județul Bistrița-Năsăud, construită de Agenția Națională pentru Locuințe, aflată în proprietatea privată a Statului Român și în administrarea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, compusă din:_____cameră/e și dependințe, cu suprafața utilă de____m.p., conform **Anexei nr.1 - Fișă** care face parte integrantă din prezentul contract.

(2) Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de locatar și membrii săi de familie care au primit repartitie pentru locuință, conform Anexei nr.1 la prezentul contract.

(3) Locuința se predă conform procesului-verbal de predare-primire, încheiat între locator și locatar, conform **Anexei nr.2** la prezentul contract.

CAPITOLUL III. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.3 Termenul închirierii este de 5 ani, cu începere de la data de____.____.____ până la data de____.____.____.

Art.4 (1) La expirarea termenului prevăzut la Art.3, contractul poate fi prelungit cu acordul părților, succesiv, pe perioade de câte 5 ani.

(2) În vederea prelungirii contractului, locatarul trebuie să solicite acest lucru expres printr-o cerere scrisă adresată Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, cu cel puțin 3 luni înainte de expirarea contractului de închiriere inițial.

CAPITOLUL IV. PLATA CHIRIEI, TERMENUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art.5 Chiria lunară, la data încheierii prezentului contract, este în cuantum de _____lei, conform **Anexei nr.3** la prezentul contract.

Art.6 Chiria se datorează începând cu data de____.____.____, când se întocmește procesul-verbal de predare-primire a locuinței și se achită lunar, în lei, până cel târziu în data de ____a lunii în curs pentru luna precedentă.

Art.7 Orice întârziere la achitarea chiriei atrage plata de penalități în cuantum de 0,05%/zi din suma datorată, penalitățile neputând depăși suma datorată.

Art.8 (1) Plata chiriei se face în numerar la Casieria Consiliului Județean Bistrița-Năsăud sau în contul _____ deschis la Trezoreria Municipiului Bistrița.

(2) Chiria se stabilește anual de către locator, cu respectarea prevederilor art.8 alin.(7)-(10) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Chiria stabilită potrivit prevederilor alin. (2) se actualizează anual cu rata inflației, în termen de 30 de zile de la data publicării ratei inflației comunicate de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior și, dacă este cazul, și în baza coeficientului în funcție de veniturile medii nete pe membru de familie ale chiriașului (titularul contractului de închiriere), realizate în ultimele 12 luni.

(4) Pentru actualizarea anuală a cuantumului chiriei, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, locatarul are obligația să transmită locatorului, documente din care să rezulte veniturile nete pe fiecare membru al familiei titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni.

(5) Chiria se va revizui la împlinirea de către titularul contractului de închiriere, a vârstei de 35 de ani, luând în calcul cota aplicabilă la valoarea de înlocuire a construcției, stabilită anual prin hotărâre a Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

(6) Chiria se va modifica ori de câte ori, prin acte normative, se prevede acest lucru. Modificarea cuantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

(7) Chiriașul este obligat să aducă la cunoștința locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare, de natură să determine mărirea chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului. Chiriașul va plăti chiria recalculată cu începere din luna următoare aceleia în care s-a produs modificarea.

(8) Chiria prevăzută în contract se va recalcula ori de câte ori este rezultatul unei erori. Dacă eroarea provine din orice alte cauze neimputabile chiriașului, iar acesta a plătit o chirie mai mică decât cea legală, el va fi obligat să plătească în rate lunare numai diferența datorată, fără majorări, iar dacă acesta a plătit o chirie mai mare decât cea legală i se va restitui diferența. Rata lunară va fi stabilită de comun acord între părți.

(9) Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

CAPITOLUL V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.9 Obligațiile locatorului:

a) să predea locatarului locuința în stare normală de utilizare, dotată cu echipamentele menționate în procesul-verbal de predare-primire în stare bună de funcționare;

b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare bună de siguranță, exploatare și funcționalitate a locuințelor și a clădirii pe toată durata închirierii;

c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcții exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare, curți);

d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune ale clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații electrice și de gaze etc.);

e) să asigure folosința locuinței închiriate pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului;

f) să restituie garanția, în termen de 5 zile lucrătoare de la data încetării contractului de închiriere, în condițiile în care locatarul predă locatorului locuința în stare de folosință și curățenie, precum și obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;

g) să plătească polița de asigurare împotriva tuturor riscurilor (PAD și asigurare facultativă).

Art.10 Obligațiile locatarului:

a) să achite cheltuielile cu titlu de chirie în cuantumul și la termenele stabilite prin contract; orice întârziere la achitarea chiriei atrage plata de penalități în cuantum de 0,05%/zi din suma datorată, penalitățile neputând depăși suma datorată.

b) să achite lunar cheltuielile de întreținere care rezultă din folosința exclusivă a locuinței pe toată durata contractului;

c) să se înscrie ca membru în Asociația de chiriași, să respecte regulamentele interne și hotărârile Asociației și să achite la termen cotele de întreținere și orice alte sume stabilite de asociație.

d) să contribuie la cheltuielile pentru iluminarea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, fond de rulment precum și la orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina sa;

e) să folosească locuința închiriată potrivit destinației rezultate din prezentul contract și să efectueze reparațiile locative a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului;

f) să nu efectueze lucrări de reparații sau de înlocuire a elementelor componente ale instalațiilor din spațiile de folosință exclusivă, fără acordul prealabil al locatorului;

g) să repare sau să înlocuiască, cu acordul prealabil al locatorului, elementele de construcții și instalații deteriorate ca urmare a utilizării necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, cu excepția cazului în care deteriorarea se datorează vechimii, defecțiunilor, viciilor de execuție, unei întâmplări neprevăzute, forței majore; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcție, instalațiile, obiectele și dotările aferente;

h) să asigure curățenia și igienizarea locuinței, pe toată durata contractului de închiriere;

i) să nu transforme spațiile și echipamentele închiriate fără acordul scris al locatorului; acesta din urmă poate pretinde locatarului, la părăsirea locuinței, să readucă spațiile în starea inițială sau să păstreze transformările efectuate fără ca respectivul locatar să poată avea pretenții la despăgubiri pentru cheltuielile efectuate; locatorul are totuși dreptul să ceară readucerea imediată a spațiilor în starea inițială pe cheltuiala locatarului atunci când transformările amenință buna funcționare a echipamentelor sau siguranța clădirii;

j) să răspundă pentru degradările și pierderile survenite pe parcursul contractului în spațiile de a căror folosință exclusivă beneficiază, cu excepția cazului în care dovedește că acestea s-au produs din cauză de forță majoră sau din vina unei terțe persoane pe care nu el a introdus-o în locuință;

k) să notifice în scris locatorul, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării

oricăror alte cheltuieli, despre necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă;

l) să încheie contracte cu fiecare furnizor de utilități și să suporte cheltuielile aferente;

m) să nu subînchirieze sau să cedeze contractul de închiriere altor persoane;

n) să permită verificarea locuinței de către locator la intervale de timp rezonabile;

o) să predea locatorului la încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, locuința în stare de folosință și curățenie, precum și obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;

p) să respecte prevederile contractuale;

q) să înștiințeze și să transmită locatorului și autorităților publice locale competente documentele cu privire la orice modificări intervenite în:

- starea civilă;

- numărul persoanelor aflate în întreținere;

- situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală, respectiv Municipiul Bistrița;

- schimbări privind locul de muncă al titularului contractului de închiriere, în cazul în care acesta nu mai lucrează în domeniul sănătății sau în cazul în care se mută cu serviciul în altă localitate;

r) să depună în contul deschis la Trezoreria municipiului Bistrița, în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de închiriere, cu titlu de garanție, suma egală cu valoarea chiriei calculată pentru 1 lună, stabilită potrivit art.5. Garanția va fi valabilă pe întreaga durată a închirierii;

s) să folosească părțile comune ale imobilului doar în scopul pentru care sunt destinate și să nu le deterioreze. Este interzisă depozitarea de obiecte personale în aceste spații, precum și orice intervenție asupra spațiilor și instalațiilor comune;

ș) să răspundă pentru orice prejudiciu cauzat părților comune prin fapta sa ori a persoanelor aflate în responsabilitatea sa;

t) să permită accesul reprezentanților Asociației de chiriași sau ai operatorului autorizat în locuința închiriată pentru: verificarea tehnică a instalațiilor comune, efectuarea lucrărilor de întreținere, reparații sau intervenții urgente.

CAPITOLUL VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.11 Drepturile locatorului:

a) să verifice, în prezența chiriașului, modul în care acesta respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și întreținerea locuinței și a părților comune;

b) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia; locatarul nu poate pretinde despăgubiri de la locator pentru îmbunătățirile sau lucrările efectuate;

c) să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care

acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;

d) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale chiriei;

e) să facă rețineri din garanția aferentă contractului, dacă locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract.

Art.12 Drepturile locatarului:

a) să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;

b) să efectueze lucrările de reparații ce se impun în cazul în care locatorul, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defecțiunilor; în cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea locatorului putând fi făcută după începerea reparațiilor;

c) să solicite prelungirea contractului de închiriere cu cel puțin 3 luni înainte de expirarea contractului de închiriere inițial, printr-o cerere scrisă adresată locatorului.

CAPITOLUL VII. ÎNTREȚINEREA CURENTĂ ȘI EXPLOATAREA PĂRȚILOR COMUNE ALE IMOBILULUI

Art.13 Asociația de chiriași este persoana juridică constituită de locatari în temeiul Ordonanței Guvernului nr.26/2000 cu privire la asociații și fundații, cu modificările și completările ulterioare, în scopul exploatării curente a părților comune ale imobilului și pentru gestionarea cheltuielilor comune

Art. 14 (1) Întreținerea curentă și exploatarea părților comune ale imobilului se exercită de către Asociația de chiriași în baza contractului încheiat cu Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, în calitate de administrator legal al imobilului.

(2) Asociația de chiriași are obligația de a asigura:

a) gestionarea și monitorizarea contractelor de furnizare a utilităților aferente părților comune ale imobilului;

b) întreținerea curentă și funcționarea în condiții de siguranță a instalațiilor comune ale clădirii, respectiv instalațiile de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze și alte instalații similare, inclusiv încheierea contractelor de mentenanță/verificare periodică prevăzute de lege;

c) întreținerea curentă și menținerea în stare corespunzătoare a părților comune ale imobilului (inclusiv curți, spații verzi, parcuri etc.);

d) colectarea, evidența și gestionarea cheltuielilor comune, potrivit dispozițiilor legale și regulamentelor interne;

e) respectarea și aplicarea normelor de igienă, securitate și siguranță în imobil;

f) alte obligații stabilite prin contractul încheiat cu locatorul.

(3) Asociației de chiriași îi este interzis să efectueze orice lucrări de reparații capitale, modificări constructive sau modernizări asupra părților comune fără acordul administratorului legal.

(4) Asociația de chiriași nu poate schimba destinația părților comune ale imobilului, nu poate înstrăina și nu poate închiria bunurile sau spațiile comune.

(5) Cheltuielile aferente părților comune ale imobilului includ :

a) cheltuielile cu utilitățile (apă, energie electrică, gaz, salubritate);

- b) cheltuielile pentru întreținerea părților comune;
- c) fondul de rulment constituit la dispoziția Asociației de chiriași.

(6) Cheltuielile comune se repartizează, după caz, în funcție de suprafața utilă, consumul individual sau printr-un sistem mixt, conform normelor aplicabile.

Art. 15 (1) Chiriașii au obligația de a permite accesul reprezentanților Asociației de chiriași sau ai operatorului autorizat în locuința închiriată pentru:

- a) verificarea tehnică a instalațiilor comune;
- b) efectuarea lucrărilor de reparații sau intervenții urgente, cu acordul locatorului.

(2) Intervențiile neautorizate asupra instalațiilor din locuința închiriată sau a instalațiilor din spațiile comune sunt interzise.

(3) În cazul constatării unor intervenții neautorizate, chiriașii răspund de:

- a) suportarea integrală a costurilor de readucere la starea inițială;
- b) plata consumului recalcultat conform metodologiei legale aplicabile;
- c) eventualele prejudicii produse imobilului de locuințe sau furnizorului.

(4) Consiliul Județean Bistrița-Năsăud exercită controlul asupra modului de exploatare a imobilelor și poate dispune măsuri de remediere.

Art. 16 În situația în care chiriașii nu își îndeplinesc obligațiile ce le revin cu privire la utilizarea părților comune, Asociația de chiriași va sesiza locatorul în vederea aplicării măsurilor contractuale ce se impun, inclusiv rezilierea contractului.

CAPITOLUL VIII PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.17 (1) La expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere, chiriașul poate solicita prelungirea contractului pentru perioade succesive de câte 5 (cinci) ani, depunând în acest sens o cerere scrisă la Registratura Consiliului Județean Bistrița-Năsăud cu cel puțin 3 luni înainte de expirarea contractului. Cererea va fi însoțită de acte doveditoare privind starea civilă, numărul de persoane aflate în întreținere, situația locativă, loc de muncă etc., în vederea dovedirii îndeplinirii condițiilor pentru prelungirea contractului.

(2) La data prelungirii contractului de închiriere, titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada că nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală sau în localitățile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială, după caz. În situația în care această condiție nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(3) În baza cererii de prelungire și a actelor doveditoare anexate acesteia, locatorul va efectua o reevaluare a stării civile a chiriașului, a numărului de persoane aflate în întreținerea acestuia și a situației locative, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-

teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală, respectiv Municipiul Bistrița.

Art.18 Locatarul poate refuza prelungirea contractului de închiriere pentru următoarele motive:

- a) chiriașul sau unul din membrii familiei au dobândit o locuință ori au înstrăinat o locuință dobândită pe timpul duratei contractului de închiriere;
- b) chiriașul a subînchiriat locuința;
- c) chiriașul a schimbat total sau parțial destinația ori structura interioară a locuinței fără consimțământul scris al administratorului și fără aprobările legale;
- d) chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor aferente acestora ori care a înstrăinat fără drept părți din acestea;
- e) chiriașul sau unul din membrii familiei sale are un comportament ce face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței ;
- f) dacă se dovedește că locatarul dă dovadă de rea-credință, neexecutându-și obligația de plată a chiriei sau a cheltuielilor de întreținere, existând sume restante față de locator sau Asociația de chiriași;
- g) chiriașul nu a respectat clauzele contractului de închiriere ;
- h) în urma reevaluării situației chiriașului, de către locator conform prevederilor art.17 alin.(2) din prezentul contract, se constată că locatarul nu mai îndeplinește condițiile pentru prelungirea contractului.

CAPITOLUL IX REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.19 (1) Contractul de închiriere se reziliază, de plin drept, în următoarele situații:

- a) cedarea dreptului de folosință de către titularul contractului de închiriere;
- b) chiriașul a dobândit în proprietate o locuință;
- c) chiriașul a subînchiriat locuința sau tolerează alte persoane decât cele înscrise în contract;
- d) chiriașul nu a achitat debitul format din chirie și majorări pe o perioadă de 60 zile calendaristice consecutive de la scadență;
- e) chiriașul nu a achitat cheltuielile privind utilitățile timp de 60 zile calendaristice consecutive de la scadență;
- f) chiriașul sau unul din membrii familiei sale a pricinuit însemnate distrugeri locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau dacă a înstrăinat, fără drept, părți ale acestora;
- g) chiriașul sau unul din membrii familiei sale are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- h) chiriașul nu a efectuat lucrările de întreținere, reparații, igienizare, care cad în sarcina acestuia, potrivit contractului, aducând locuința în stare improprie folosinței;
- i) chiriașul a modificat destinația de locuință, ce face obiectul prezentului contract.
- j) chiriașul nu a depus garanția în suma și la termenul stabilite potrivit art.10 lit.r).

(2) În cazurile prevăzute la alin.(1), contractul de închiriere se consideră reziliat de plin drept de la data la care locatorul a aflat de existența cazului de reziliere, fără nici o altă formalitate și fără nici o procedură judiciară sau extrajudiciară.

Art.20 (1) Rezilierea unilaterală a contractului de închiriere de către locator, pentru nerespectarea de către chiriaș a obligațiilor asumate prin contract, altele decât cele prevăzute la art.19, intervine numai, după o notificare prealabilă, care are ca scop soluționarea pe cale amiabilă a situației.

(2) În acest sens, prin notificarea scrisă, chiriașul va fi invitat de către locator, în termen de maxim 15 zile de la constatarea de către locator a situației de încălcare a clauzelor contractuale, la sediul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, iar rezultatul întâlnirii va fi consemnat într-un proces-verbal.

(3) În cazul în care la data specificată în notificare, locatorul nu se prezintă, în procesul-verbal se va face mențiune despre acest fapt, iar contractul de închiriere se consideră reziliat de plin drept cu aceeași dată, fără nici o altă formalitate și fără nici o procedură judiciară sau extrajudiciară.

Art.21 (1) Evacuarea chiriașului și a membrilor familiei sale se va face de bună voie. În caz contrar, evacuarea va avea loc pe baza unei hotărâri judecătorești, în condițiile legii.

(2) Chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, a cheltuielilor pentru utilități și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

(3) Hotărârea judecătorească de evacuare precum și încetarea/rezilierea, din orice cauză, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriașul.

CAPITOLUL X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.22 (1) Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei pentru care a fost încheiat, în cazul în care chiriașul nu a solicitat în scris prelungirea sau contractul nu i-a fost prelungit din orice alt motiv;

b) de la data la care titularul de contract căruia i-a fost repartizată locuința nu mai lucrează în domeniul sănătății;

c) de la data la care titularul de contract căruia i-a fost repartizată locuința se mută cu serviciul în altă localitate;

d) în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului titularului de contract, dacă, în acest termen, persoanele îndreptățite de lege și care locuiau cu acesta nu au solicitat în scris continuarea contractului de închiriere. Aceștia pot continua contractul numai până la expirarea acestuia.

e) prin denunțare, la solicitarea scrisă a chiriașului, cu notificarea prealabilă a locatorului cu minim 60 zile calendaristice înainte;

f) în alte cazuri prevăzute de lege.

(2) Prin excepție, prevederile de la alin.(1) lit.d) nu se aplică în cazul în care soțul supraviețuitor al titularului de contract continuă exercitarea dreptului locativ, în temeiul legii, acesta nefiind obligat să solicite în scris continuarea contractului. Soțul supraviețuitor poate continua exercitarea dreptului locativ numai până la expirarea duratei pentru care a fost încheiat contractul.

(3) În cazul decesului titularului, persoanele înscrise în Fișa suprafețelor locative închiriate au obligația de plată a datoriilor acumulate de titular (chirie restantă și cheltuieli de întreținere).

Art.23 În caz de neplată a sumelor de bani datorate de locatar în baza prezentului contract, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite sumele restante, penalitățile de întârziere, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

CAPITOLUL XI. FORȚA MAJORĂ

Art.24 Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/și executarea în mod necorespunzător obligației respective a fost cauzată de forța majoră așa cum este definită de lege.

Art.25 Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Art.26 Încetarea cazului de forță majoră determină reluarea obligațiilor de către partea care l-a invocat.

CAPITOLUL XII. CLAUZE FINALE

Art.27 Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței A.N.L., încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței ce face obiectul prezentului contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art.28 (1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

Art.29 În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile convin să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art.30 Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art.31 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului civil, alte reglementări legale în vigoare referitoare la închiriere, precum și cu prevederile Regulamentului privind cadrul, modalitatea de analiză și soluționare a cererilor de repartizare a locuințelor construite de Agenția Națională pentru Locuințe destinate închirierii specialiștilor din sănătate, administrarea, exploatarea și închirierea acestora aprobat prin hotărâre a Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

Art.32 (1) Prezentul contract, împreună cu Anexele nr.1-3 care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

(2) Prezentul contract s-a încheiat astăzi __.__.____, în 3(trei) exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte, iar un exemplar va fi depus la organul fiscal teritorial.

Locator,
Consiliul Județean Bistrița-Năsăud
Președinte,

Locatar,

Direcția economică
Director executiv,

Direcția juridică, administrație locală
Director executiv,

Serviciul coordonare
instituții subordonate, relații publice
Șef serviciu,

Viză Control Financiar preventiv

Avizat juridic

**ANEXA Nr.1 la contractul
de închiriere nr. _____/_____.____.**

**FIȘA SUPRAFEȚELOR LOCATIVE
ÎNCHIRIATE**

Municipiul Bistrița, Județul Bistrița-Năsăud, Str. _____, nr. _____,
bl. _____, sc. _____, situată la nivelul/etajul _____(*a), ap. _____, încălzirea _____(*b),
apă curentă _____(*c), canalizare _____(*d), instalație
electrică _____(*e), construite din materiale inferioare _____(*f).

A. Date privind locuința închiriată

Nr.	Denumirea încăperii (*g)	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
1				
2				
3				
4				
5				
6				

**B. Titularul contractului de închiriere și membrii de familie
care locuiesc împreună cu acesta (* h)**

Nr.	Numele și Prenumele	Calitatea(* i)	CNP
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

Locator

Locatar

i) soț, soție, fiu, fiică, alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției). Notă : (*a)Subsol, etaj,mansardă, alte niveluri; (* b) Centrală, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire; (*c) În locuință, în clădire, în curte, în stradă; (*d) Idem lit.c; (* e) Da sau nu; (* f) Da sau Nu; (* g) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, vestibul, cameră, WC, debara, antreu, boxă; (*h) se trec membrii familiei; (*

P R O C E S – V E R B A L
de predare-primire a locuinței construite prin A.N.L. și
destinate închirierii tinerilor specialiști din sănătate
situată în Str._____, nr.____, bl.____, sc.____, ap.____,
Municipiul Bistrița, Județul Bistrița-Năsăud.

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr._____/____.____.____ se încheie prezentul proces-verbal între **Consiliul Județean Bistrița-Năsăud**, prin reprezentantul său legal, **Președinte**_____, care predă și Domnul/Doamna_____, în calitate de locatar, care primește în folosință, locuința având încăperile de locuit, dependințele, curtea și grădina în folosință exclusivă și/sau comună, așa cum sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate.

- 2.** Inventarul și starea în care se predă și se primește spațiul sunt următoarele:
- a) pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapet, parchet etc.);
 - b) ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile etc.)
 - c) instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, aplice, tablourile electrice, globurile, candelabrele etc.)
 - d) instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, sobe, centrală termică proprie etc.)
 - e) instalație sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, vase, scaune și capace WC, bideuri, chiuvete, lavoar, spălătoare, robinete etc.)
- 3.** Acest proces-verbal s-a încheiat astăzi_____, în trei exemplare din care unul a fost predat chiriașului.

AM PREDAT
Locator_____

AM PRIMIT
Locatar_____

**ANEXA Nr.3 la contractul
de închiriere nr._____/___.___._____**

Valoarea de înlocuire pe m.p. (V.I.) =____lei, conform Ordin ministru, nr._____/___.___._____
 Coeficient determinat de rangul localității(pentru rangul____)=_____, conform Legii nr.351/2001
 Venitul net/membru de familie=_____lei(coeficient -C=_____), conform Legii nr.152/1998
 Salariul minim brut pe țară=_____lei, conform Hotărârii nr._____/___.___._____

FIȘA DE CALCUL
pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținute de locatarul_____
Municipiul Bistrița, Str._____, nr.____, bl.____, sc.____, et.____, ap.____.

Nr. camere	Suprafața utilă-mp	Aria construită desfășurată - mp (Acd)	Valoare înlocuire construcțiile /mp- lei-	Recuperare a investiției (amortizările) - lei	Cheltuieli de întreținere curentă, reparații curente, reparații capitale și administrare - lei	Cotă autorități publice -lei	Chirie netă anuală - lei	Chiria lunară - lei	Valoare chirie după ponderare și rang localitate - lei	Valoare chirie după ponderare an recepție locuință - lei	Valoare chirie după ponderare venituri - lei

Locator,

C.G.A./G.M./4ex.

Locatar,

REFERAT DE APROBARE

**a Proiectului de hotărâre privind modificarea și completarea Anexei
la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.105/2018 pentru
aprobarea Regulamentului privind cadrul, modalitatea de analiză și
soluționare a cererilor de repartizare a locuințelor construite de
Agenția Națională pentru Locuințe destinate închirierii specialiștilor
din sănătate, administrarea, exploatarea și închirierea acestora,
cu modificările ulterioare**

Potrivit prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, consiliul județean asigură, potrivit competențelor sale și în conformitate cu legea, cadrul necesar furnizării serviciilor publice de interes județean privind sănătatea.

În contextul derulării unor ample proiecte investiționale privind reabilitarea, modernizarea Spitalului Clinic Județean de Urgență Bistrița și din necesitatea atragerii a unui personal medical competent, mai ales în specialitățile cu deficit din cadrul unității sanitare județene, Consiliul Județean Bistrița-Năsăud a susținut realizarea, prin Agenția Națională pentru Locuințe, a obiectivului „*Locuințe pentru tineri, destinate închirierii, specialiști din sănătate, Amplasament - Str.Prundului nr.16D, cu 24 u.i., P+3E+Et, Municipiul Bistrița, Județul Bistrița-Năsăud*”. Locuințele construite în condițiile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt proprietatea privată a Statului Român și au fost preluate în administrarea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, în baza Protocolului de predare-primire nr.119/2019, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.II/6687/11.04.2019.

Prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.105/2018 a fost aprobat Regulamentul privind cadrul, modalitatea de analiză și soluționare a cererilor de repartizare a locuințelor, administrarea, exploatarea și închirierea acestora, inclusiv modelul contractului de închiriere, adaptându-se prevederile legale în materie aflate în vigoare la acea dată la specificul administrației publice locale. Ulterior, prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.7/2025 au fost aprobate unele completări și modificări ale regulamentului și ale contractului de închiriere aferente acestor locuințe.

Având în vedere, calitate de administrator legal al imobilelor închiriate Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, prin Nota de fundamentare nr.5357 din 19.03.2026 a Serviciului coordonare instituții subordonate, relații publice se propune și argumentează necesitatea actualizării Regulamentului, având în vedere modificările legislative intervenite, în special aplicabilitatea Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, precum și necesitatea reglementării clare a administrării părților comune.

Astfel, administrarea părților comune a generat, în timp, dificultăți practice legate de stabilirea responsabilităților privind întreținerea și repararea acestora, de

modul de utilizare a spațiilor comune de către locatari, de gestionarea intervențiilor tehnice necesare și de asigurarea unui nivel corespunzător de siguranță, igienă și funcționalitate. Lipsa unor prevederi detaliate în regulament și în contractul de închiriere a condus la situații în care lucrările de întreținere nu au putut fi prioritizate corespunzător și la dificultăți în gestionarea accesului în spațiile tehnice, precum și în administrarea instalațiilor comune, cum sunt cele de apă, canalizare, energie electrică, încălzire etc. De asemenea, au existat situații în care utilizarea necorespunzătoare a părților comune a generat deteriorări, costuri suplimentare și disfuncționalități în exploatarea imobilului, ceea ce evidențiază necesitatea introducerii unor reguli clare privind comportamentul beneficiarilor în aceste spații, modul de raportare a incidentelor, procedura de intervenție în caz de avarii și responsabilitățile fiecărei părți în menținerea stării tehnice a imobilului.

Totodată, gestionarea deșeurilor, a curățeniei și a igienizării spațiilor comune a evidențiat necesitatea completării regulamentului cu măsuri care să faciliteze o administrare mai eficientă, mai clară și mai ușor de controlat a părților comune, astfel încât deciziile privind întreținerea, reparațiile și îmbunătățirile infrastructurii să poată fi adoptate în mod coerent și în concordanță cu standardele de siguranță și confort.

În același timp, diversificarea nevoilor beneficiarilor și solicitările privind întreținerea și utilizarea părților comune impun instituirea unui mecanism organizat de reprezentare și consultare, motiv pentru care se consideră necesară introducerea în regulament și în contractul de închiriere a prevederilor referitoare la înființarea unei Asociații a chiriașilor, structură care va permite reprezentarea unitară a acestora în relația cu Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, stabilirea și aplicarea unor reguli clare privind utilizarea și întreținerea părților comune, gestionarea transparentă a fondurilor destinate întreținerii și reparațiilor, precum și stabilirea lucrărilor necesare pe baza consultării directe a chiriașilor, contribuind astfel la creșterea responsabilității colective și a gradului de implicare în administrarea imobilului.

Asociația de chiriași astfel constituită va avea rolul de a administra părțile comune ale imobilului, de a gestiona cheltuielile aferente acestora și de a asigura respectarea normelor de igienă, securitate și siguranță în baza unui contract încheiat cu Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, în calitate de administrator legal al imobilului.

Părțile comune ale imobilului sunt destinate utilizării colective și nu pot fi ocupate, modificate sau utilizate în scop individual, iar Asociația de chiriași va avea obligația de a gestiona contractele de furnizare a utilităților aferente acestor spații, de a menține în stare corespunzătoare spațiile comune ale clădirii și de a asigura funcționarea în condiții de siguranță a instalațiilor comune. Tot Asociația de chiriași va colecta și gestiona cheltuielile comune, va monitoriza situația debitelor și va transmite administratorului legal rapoarte periodice privind starea instalațiilor și nivelul cheltuielilor. Lucrările de reparații și investițiile asupra părților comune vor putea fi realizate doar de către administratorul legal sau cu aprobarea acestuia, în condițiile legii.

Completarea și actualizarea regulamentului și a modelului contractului de închiriere se impune pentru a elimina interpretările neunitare, pentru a asigura o informare corectă și completă a beneficiarilor și pentru a adapta cadrul administrativ la cerințele legale și la realitățile actuale ale imobilelor aflate în administrarea județului, astfel încât modul de administrare, exploatare și închiriere a părților comune să fie reglementat clar și coerent în raport cu atribuțiile Consiliului Județean Bistrița-Năsăud și cu obligațiile stabilite prin contractele de închiriere.

Având în vedere atribuțiile consiliului județean privind administrarea patrimoniului județului, potrivit competențelor sale și în condițiile legii, aprob inițierea **Proiectului de hotărâre pentru modificarea și completarea Anexei la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.105/2018 pentru aprobarea Regulamentului privind cadrul, modalitatea de analiză și soluționare a cererilor de repartizare a locuințelor construite de Agenția Națională pentru Locuințe destinate închirierii specialiștilor din sănătate, administrarea, exploatarea și închirierea acestora, cu modificările ulterioare**, pe care îl supun analizei și adoptării de către Consiliul Județean Bistrița-Năsăud.

**INIȚIATOR:
PREȘEDINTE,
EMIL RADU MOLDOVAN**

Întocmit: Grăjdianu Marina, consilier superior/1 ex.

APROBAT:
Administrator public,
Grigore-Florin Moldovan

NOTĂ DE FUNDAMENTARE
pentru modificarea și completarea Anexei la Hotărârea Consiliului Județean
Bistrița-Năsăud nr.105/2018 pentru aprobarea Regulamentului privind
cadrul, modalitatea de analiză și soluționare a cererilor de repartizare a
locuințelor construite de Agenția Națională pentru Locuințe destinate
închirierii tinerilor specialiști din sănătate, administrarea, exploatarea și
închirierea acestora, cu modificările ulterioare

Potrivit prevederilor art.173 alin.(1) lit.d),f), alin.(5) lit.c) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, consiliul județean asigură, potrivit competențelor sale și în conformitate cu legea, cadrul necesar furnizării serviciilor publice de interes județean privind sănătatea.

În contextul derulării unor ample proiecte investiționale privind reabilitarea, modernizarea Spitalului Clinic Județean de Urgență Bistrița, și din necesitatea atragerii a unui personal medical competent, mai ales în specialitățile cu deficit din cadrul unității sanitare județene, Consiliul Județean Bistrița-Năsăud a susținut realizarea, prin Agenția Națională pentru Locuințe, a obiectivului „*Locuințe pentru tineri, destinate închirierii, specialiști din sănătate, Amplasament - Str.Prundului nr.16D, cu 24 u.i., P+3E+Et, Municipiul Bistrița, Județul Bistrița-Năsăud*”. Locuințele construite în condițiile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt proprietatea privată a Statului Român și au fost preluate, în conformitate cu prevederile art.8 alin.(2) din legea anterior menționată, în administrarea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, în baza Protocolului de predare-primire nr.119/11.04.2019, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.II/6687/11.04.2019.

Prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.105/2018 a fost aprobat Regulamentul privind cadrul, modalitatea de analiză și soluționare a cererilor de repartizare a locuințelor, administrarea, exploatarea și închirierea acestora, inclusiv modelul contractului de închiriere, adaptându-se prevederile legale în materie aflate în vigoare la acea dată la specificul administrației publice locale.

Ulterior, ca urmare a modificării Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu privire la condițiile și procedura de repartizare a locuințelor destinate închirierii specialiștilor din sănătate, precum și a modificărilor intervenite în organigrama și statul de funcții ale aparatului de specialitate al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.7/2025 au fost aprobate unele completări și modificări ale regulamentului și ale contractului de închiriere aferente acestor locuințe.

Întrucât Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, în calitate de administrator legal al imobilelor închiriate, exercită, în numele statului, drepturile și obligațiile specifice unui proprietar, se impune o actualizare a Regulamentului, având în vedere modificările

legislative intervenite, în special aplicabilitatea Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, precum și necesitatea reglementării clare a administrării părților comune.

Astfel, administrarea părților comune a generat, în timp, dificultăți practice legate de stabilirea responsabilităților privind întreținerea și repararea acestora, de modul de utilizare a spațiilor comune de către locatari, de gestionarea intervențiilor tehnice necesare și de asigurarea unui nivel corespunzător de siguranță, igienă și funcționalitate. Lipsa unor prevederi detaliate în regulament și în contractul de închiriere a condus la situații în care lucrările de întreținere nu au putut fi prioritizate corespunzător și la dificultăți în gestionarea accesului în spațiile tehnice, precum și în administrarea instalațiilor comune, cum sunt cele de apă, canalizare, energie electrică, încălzire etc. De asemenea, au existat situații în care utilizarea necorespunzătoare a părților comune a generat deteriorări, costuri suplimentare și disfuncționalități în exploatarea imobilului, ceea ce evidențiază necesitatea introducerii unor reguli clare privind comportamentul beneficiarilor în aceste spații, modul de raportare a incidentelor, procedura de intervenție în caz de avarii și responsabilitățile fiecărei părți în menținerea stării tehnice a imobilului.

Totodată, gestionarea deșeurilor, a curățeniei și a igienizării spațiilor comune a evidențiat necesitatea completării regulamentului cu măsuri care să faciliteze o administrare mai eficientă, mai clară și mai ușor de controlat a părților comune, astfel încât deciziile privind întreținerea, reparațiile și îmbunătățirile infrastructurii să poată fi adoptate în mod coerent și în concordanță cu standardele de siguranță și confort.

În același timp, diversificarea nevoilor beneficiarilor și solicitările privind întreținerea și utilizarea părților comune impun instituirea unui mecanism organizat de reprezentare și consultare, motiv pentru care se consideră necesară introducerea în regulament și în contractul de închiriere a prevederilor referitoare la înființarea unei Asociații a chiriașilor, structură care va permite reprezentarea unitară a acestora în relația cu Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, stabilirea și aplicarea unor reguli clare privind utilizarea și întreținerea părților comune, gestionarea transparentă a fondurilor destinate întreținerii și reparațiilor, precum și stabilirea lucrărilor necesare pe baza consultării directe a chiriașilor, contribuind astfel la creșterea responsabilității colective și a gradului de implicare în administrarea imobilului.

Asociația de chiriași astfel constituită va avea rolul de a administra părțile comune ale imobilului, de a gestiona cheltuielile aferente acestora și de a asigura respectarea normelor de igienă, securitate și siguranță. Activitatea Asociației de chiriași se va desfășura în conformitate cu prevederile Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr.1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului, iar administrarea părților comune se va realiza în baza unui contract încheiat cu Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, în calitate de administrator legal al imobilului.

Părțile comune ale imobilului sunt destinate utilizării colective și nu pot fi ocupate, modificate sau utilizate în scop individual, iar Asociația de chiriași va avea obligația de a gestiona contractele de furnizare a utilităților aferente acestor spații, de a menține în stare corespunzătoare spațiile comune ale clădirii și de a asigura funcționarea în condiții de siguranță a instalațiilor comune. Tot Asociația de chiriași va colecta și gestiona cheltuielile comune, va monitoriza situația debitelor și va transmite administratorului legal rapoarte periodice privind starea instalațiilor și nivelul cheltuielilor. Lucrările de

reparații și investițiile asupra părților comune vor putea fi realizate doar de către administratorul legal sau cu aprobarea acestuia, în condițiile legii.

Completarea și actualizarea regulamentului și a modelului contractului de închiriere se impune pentru a elimina interpretările neunitare, pentru a asigura o informare corectă și completă a beneficiarilor și pentru a adapta cadrul administrativ la cerințele legale și la realitățile actuale ale imobilelor aflate în administrarea județului, astfel încât modul de administrare, exploatare și închiriere a părților comune să fie reglementat clar și coerent în raport cu atribuțiile Consiliului Județean Bistrița-Năsăud și cu obligațiile stabilite prin contractele de închiriere.

Având în vedere cele prezentate și în conformitate cu prevederile art.240 alin.(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care dispun că aprecierea necesității și oportunitatea adoptării actelor administrative aparțin exclusiv autorităților deliberative, propunem inițierea **Proiectului de hotărâre pentru modificarea și completarea Anexei la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.105/2018 pentru aprobarea Regulamentului privind cadrul, modalitatea de analiză și soluționare a cererilor de repartizare a locuințelor construite de Agenția Națională pentru Locuințe destinate închirierii specialiștilor din sănătate, administrarea, exploatarea și închirierea acestora cu modificările ulterioare.**

**Șef serviciu,
Gabriela-Adriana Ceuca**

Întocmit: Grăjdianu Marina, consilier superior/1 ex.

RAPORT

**asupra Proiectului de hotărâre privind modificarea și completarea
Anexei la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.105/2018
pentru aprobarea Regulamentului privind cadrul, modalitatea de analiză
și soluționare a cererilor de repartizare a locuințelor construite de
Agenția Națională pentru Locuințe destinate închirierii specialiștilor din
sănătate, administrarea, exploatarea și închirierea acestora, cu
modificările ulterioare**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.VIII/5358 din 19.03.2026 al Președintelui Consiliului Județean Bistrița-Năsăud;
- prevederile art.1777-art.1804 și art.1816-1835 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Guvernului nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare
- prevederile art.8, art.22 alin.(1) și art.23 alin.(1) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.3 alin.(2), art.14, art.15, art.19¹ alin.(2) din Anexa la Hotărârea Guvernului 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;
- prevederile Anexei nr.II la Legea nr.153/2017 privind salarizarea personalului plătit din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.105/2018 pentru aprobarea Regulamentului privind cadrul, modalitatea de analiză și soluționare a cererilor de repartizare a locuințelor construite de Agenția Națională pentru Locuințe destinate închirierii specialiștilor din sănătate, administrarea, exploatarea și închirierea acestora, cu modificările ulterioare

În temeiul prevederilor art.173 alin.(1) lit.d), f), alin.(5) lit.c), art.182 alin.(1), alin.(4) coroborat cu art.139 alin.(3) lit.g) și art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a fost inițiat Proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Anexei la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.105/2018 pentru aprobarea Regulamentului privind cadrul, modalitatea de analiză și soluționare a cererilor de repartizare a locuințelor construite de Agenția Națională pentru Locuințe destinate închirierii specialiștilor din sănătate, administrarea, exploatarea și închirierea acestora, cu modificările ulterioare.

Potrivit prevederilor mai sus-menționate, consiliul județean asigură, potrivit competențelor sale, cadrul necesar furnizării serviciilor publice de interes județean privind sănătatea. În acest context, Consiliul Județean Bistrița-Năsăud a derulat proiecte importante pentru modernizarea Spitalului Clinic Județean de Urgență Bistrița și pentru atragerea personalului medical calificat.

Astfel, Consiliul Județean a susținut construirea, prin Agenția Națională pentru Locuințe, a unui bloc de locuințe destinate închirierii tinerilor specialiști din sănătate, situat pe strada Prundului nr.16D din municipiul Bistrița. Locuințele construite în condițiile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt proprietatea privată a Statului Român și au fost preluate, în conformitate cu prevederile art.8 alin.(2) din lege, în administrarea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, în baza Protocolului nr.119/11.04.2019 de predare-primire, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.II/6687/11.04.2019.

Prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.105/2018 a fost aprobat Regulamentul privind cadrul, modalitatea de analiză și soluționare a cererilor de repartizare a locuințelor, administrarea, exploatarea și închirierea acestora, inclusiv modelul contractului de închiriere, adaptându-se prevederile legale în materie aflate în vigoare la acea dată la specificul administrației publice locale.

Ulterior, ca urmare a modificării Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu privire la condițiile și procedura de repartizare a locuințelor destinate închirierii specialiștilor din sănătate, precum și a modificărilor intervenite în organigrama și statul de funcții ale aparatului de specialitate al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.7/2025 au fost aprobate unele completări și modificări ale regulamentului și ale contractului de închiriere aferente acestor locuințe.

Întrucât Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, în calitate de administrator legal al imobilelor închiriate, exercită, în numele statului, drepturile și obligațiile specifice unui proprietar, se impune o actualizare a Regulamentului, având în vedere modificările legislative intervenite, în special aplicabilitatea Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, precum și necesitatea reglementării clare a administrării părților comune.

Administrarea părților comune a generat, în timp, dificultăți practice legate de stabilirea responsabilităților privind întreținerea și repararea acestora, de modul de utilizare a spațiilor comune de către locatari, de gestionarea intervențiilor tehnice necesare și de asigurarea unui nivel corespunzător de siguranță, igienă și funcționalitate. Lipsa unor prevederi detaliate în regulament și în contractul de închiriere a condus la situații în care lucrările de întreținere nu au putut fi prioritizate corespunzător și la dificultăți în gestionarea accesului în spațiile tehnice, precum și în administrarea instalațiilor comune, cum sunt cele de apă, canalizare, energie electrică, încălzire etc. De asemenea, au existat situații în care utilizarea necorespunzătoare a părților comune a generat deteriorări, costuri suplimentare și disfuncționalități în exploatarea imobilului, ceea ce evidențiază necesitatea introducerii unor reguli clare privind comportamentul beneficiarilor în aceste spații, modul de raportare a incidentelor, procedura de intervenție în caz de avarii și responsabilitățile fiecărei părți în menținerea stării tehnice a imobilului.

Totodată, gestionarea deșeurilor, a curățeniei și a igienizării spațiilor comune a evidențiat necesitatea completării regulamentului cu măsuri care să faciliteze o administrare mai eficientă, mai clară și mai ușor de controlat a părților comune, astfel încât deciziile privind întreținerea, reparațiile și îmbunătățirile infrastructurii să poată fi adoptate în mod coerent și în concordanță cu standardele de siguranță și confort.

În același timp, diversificarea nevoilor beneficiarilor și solicitările privind întreținerea și utilizarea părților comune impun instituirea unui mecanism organizat de reprezentare și

consultare, motiv pentru care se consideră necesară introducerea în regulament și în contractul de închiriere a prevederilor referitoare la înființarea unei Asociații a chiriașilor, structură care va permite reprezentarea unitară a acestora în relația cu Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, stabilirea și aplicarea unor reguli clare privind utilizarea și întreținerea părților comune, gestionarea transparentă a fondurilor destinate întreținerii și reparațiilor, precum și stabilirea lucrărilor necesare pe baza consultării directe a chiriașilor, contribuind astfel la creșterea responsabilității colective și a gradului de implicare în administrarea imobilului.

Asociația de chiriași astfel constituită va avea rolul de a administra părțile comune ale imobilului, de a gestiona cheltuielile aferente acestora și de a asigura respectarea normelor de igienă, securitate și siguranță. Activitatea Asociației de chiriași se va desfășura în conformitate cu prevederile Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr.1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului, iar administrarea părților comune se va realiza în baza unui contract încheiat cu Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, în calitate de administrator legal al imobilului.

Părțile comune ale imobilului sunt destinate utilizării colective și nu pot fi ocupate, modificate sau utilizate în scop individual, iar Asociația de chiriași va avea obligația de a gestiona contractele de furnizare a utilităților aferente acestor spații, de a menține în stare corespunzătoare spațiile comune ale clădirii și de a asigura funcționarea în condiții de siguranță a instalațiilor comune. Tot Asociația de chiriași va colecta și gestiona cheltuielile comune, va monitoriza situația debitelor și va transmite administratorului legal rapoarte periodice privind starea instalațiilor și nivelul cheltuielilor. Lucrările de reparații și investițiile asupra părților comune vor putea fi realizate doar de către administratorul legal sau cu aprobarea acestuia, în condițiile legii.

Completarea și actualizarea regulamentului și a modelului contractului de închiriere se impune pentru a elimina interpretările neunitare, pentru a asigura o informare corectă și completă a beneficiarilor și pentru a adapta cadrul administrativ la cerințele legale și la realitățile actuale ale imobilelor aflate în administrarea județului, astfel încât modul de administrare, exploatare și închiriere a părților comune să fie reglementat clar și coerent în raport cu atribuțiile Consiliului Județean Bistrița-Năsăud și cu obligațiile stabilite prin contractele de închiriere.

Față de cele prezentate, constat că sunt îndeplinite condițiile legale pentru ca **Proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea Anexei la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.105/2018 pentru aprobarea Regulamentului privind cadrul, modalitatea de analiză și soluționare a cererilor de repartizare a locuințelor construite de Agenția Națională pentru Locuințe destinate închirierii specialiștilor din sănătate, administrarea, exploatarea și închirierea acestora, cu modificările ulterioare, să fie dezbătut în comisiile de specialitate și supus adoptării în plenul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.**

**Director executiv,
Elena Butta**

Întocmit: Marina Grăjdianu, consilier superior/1 ex.