

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD



CONSILIUL JUDEȚEAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr.VIII/1514 din 21.01.2025
privind modificarea 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 tinerilor specialiști din sănătate,
administrarea, exploatarea și închirierea acestora

Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, întrunit în ședință ordinară, în data de __.__.2025, în prezența președintelui și a __ de consilieri județeni;

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.VIII/1513 din 21.01.2025 al Președintelui Consiliului Județean Bistrița-Năsăud;
- Raportul nr.II/ 1515 din 21.01.2025 al Direcției juridice, administrație locală din cadrul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud;
- prevederile art.323, art.1549, art.1550, art.1777 – art.1835 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.8 alin.(1[^]1), alin.(5), alin.(7), art.22 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.3 alin.(2), art.15 alin.(14), alin.(23), alin.(23[^]1), alin.(28), art.19[^]1 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.2 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.219/2023 privind aprobarea organigramei și a statului de funcții ale aparatului de specialitate al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.106/2018 privind aprobarea structurii și desemnarea reprezentanților Consiliului Județean Bistrița-Năsăud în Comisia de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor tinerilor specialiști din sănătate, cu modificările ulterioare;
- Protocolul nr.119/11.04.2019 de predare-primire a obiectivului de investiții *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*, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.II/6687/11.04.2019;
- avizul nr.IIA/____ din __.01.2025 al Comisiei de sănătate, cultură, tineret și sport;
- avizul nr.IIA/____ din __.01.2025 al Comisiei de administrație și urbanism;
- avizul nr.IIA____ din __.01.2025 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 Se aprobă modificarea 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 tinerilor specialiști din sănătate, administrarea, exploatarea și închirierea acestora, după cum urmează:

1. Titlul hotărârii se modifică și va avea următorul cuprins:

„Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud 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”.

2. Art.1 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.1 Se aprobă Regulamentul 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, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.”

3. Anexa la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.105/2018 se modifică și se completează conform Anexei 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 și Direcția investiții, drumuri județene 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;
- 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 __.__.2025

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:	Data:

la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr. ____ din __.__._____

Modificările și completările 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

1. Titlul Anexei se modifică și va avea următorul cuprins:

„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”.

2. În tot cuprinsul Anexei sintagma „*tineri specialiști din sănătate*” se înlocuiește cu sintagma „*specialiști din sănătate*”, iar sintagma „*Serviciul coordonare instituții subordonate, administrare patrimoniu*” se înlocuiește cu sintagma „*Serviciul coordonare instituții subordonate, relații publice*”.

3. La Art.4, lit.b) se modifică și va avea următorul cuprins:

„b) Specialiști din sănătate - persoane majore angajate în unitățile/subunitățile sanitare din municipiul Bistrița, care ocupă funcții similare sau echivalente cu cele stabilite în cuprinsul Anexei 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.”

4. Art.17 se abrogă.

5. La art.18 alin.(1), lit.b) se modifică și va avea următorul cuprins:

„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 membri 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.”

6. La art.35, alin.(1) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(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.”

7. La art.36, alin.(1) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(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.”

8. La art.36, alin.(6) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(6) Pentru stabilirea quantumului 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.”

9. La art.36, după alin.(10) se introduce un nou alineat, alin.(11) care va avea următorul cuprins :

„(11) În vederea centralizării, de către A.N.L., a sumelor reprezentând recuperarea investiției din quantumul 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, „Situția centralizată a sumelor rezultate din recuperarea investiției din quantumul chiriei locuințelor” conform modelului stabilit prin normele metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare”.

10. După art.36, se introduce un nou articol, art.36¹, cu următorul cuprins:

„Art.36¹ (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.”

11. La art.42, alin.(1) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(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.36.”

12. La art.43, după alin.(3) se introduce un nou alineat, alin.(4) cu următorul cuprins :

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

13. La art.51, alin.(2) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(2) Aceștia își vor desfășura activitatea potrivit prevederilor Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare.”

14. La art.4 din Anexa nr.10 „Contract de închiriere” la Regulament, alin.(1) se modifică și va avea următorul cuprins:

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

15. La art.9 „Obligațiile locatorului ” din Anexa nr.10 la Regulament, după lit.f) se introduce o nouă literă, lit.g), cu următorul cuprins:

„g) 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.”

16. La art.10 „Obligațiile locatarului ” din Anexa nr.10 la Regulament, după lit.r) se introduce o nouă literă, lit.s), cu următorul cuprins :

„s) 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 de ____ lei, egală cu valoarea chiriei calculată pentru 1 lună, stabilită potrivit art.5. Garanția va fi valabilă pe întreaga durată a închirierii.”

17. La art.11 „Drepturile locatorului ” din Anexa nr.10 la Regulament, după lit.d) se introduce o nouă literă, lit.e), cu următorul cuprins :

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

18. La art.15 alin.(1) din Anexa nr.10 la Regulament, după lit.i) se introduce o nouă literă, lit.j), cu următorul cuprins :

„j) Chiriașul nu a depus garanția în suma și termenul stabilite potrivit art.10 lit.s).”

19. Anexa nr.11 la Regulament se abrogă.

000000

CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂȘĂUD
CABINET PREȘEDINTE
Nr.VIII/1513 din 21.01.2025

REFERAT DE APROBARE

a Proiectului de hotărâre privind modificarea 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 tinerilor specialiști din sănătate, administrarea, exploatarea și închirierea acestora

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 și devenirea Spitalului Județean de Urgență Bistrița, ca spital clinic, din necesitatea atragerii și a unui personal medical competent, mai ales în specialitățile cu deficient 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 proprietate privată a Statului român și au fost preluate în administrarea Județului Bistrița-Năsăud prin Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, conform Protocolului nr.119/11.04.2019 de predare-primire, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.II/6687/11.04.2019.

Anterior preluării efective în administrare a imobilului, 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, adaptându-se prevederilor legale în materie aflate în vigoare la aceea dată la specificul administrației locale.

Având în vedere multiplele modificări legislative intervenite în ultimii ani, prin Nota de fundamentare nr.IIB/1511 din 21.01.2025 a Serviciului coordonare instituții subordonate, relații publice din cadrul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, se argumentează și propune actualizarea în mod corespunzător a Regulamentului, pentru a se evita eventualele interpretări și pentru a se asigura o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de soluționare a cererilor de repartizare a locuințelor, administrarea, exploatarea și închirierea acestora de către Județul Bistrița-Năsăud prin Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, pe baza contractelor de închiriere încheiate cu beneficiarii.

Modificările propuse la textul Regulamentului vizează înlocuirea în cuprinsul acestuia a sintagmei „*tinerii specialiști din sănătate*” cu sintagma „*specialiști din sănătate*”, precum și înlocuirea sintagmei „*Serviciul coordonare instituții subordonate, administrare patrimoniu*” cu sintagma „*Serviciul coordonare instituții subordonate, relații publice*”.

De asemenea, în scopul asigurării unei corecte selecții a beneficiarilor eligibili, în Regulament, se va defini sintagma „*specialiștii din sănătate*” ca fiind persoane majore, angajate în unitățile/subunitățile sanitare din municipiul Bistrița, care ocupă funcții similare sau echivalente cu cele stabilite în cuprinsul Anexei 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.

În ceea ce privește durata închirierii, se menține termenul pentru care se poate încheia contractul de închiriere, de 5 ani de la data repartizării locuinței, dar se modifică termenul pentru care se poate aproba prelungirea contractului, respectiv pe perioade succesive de câte 5 ani.

Chiria se va stabili în baza valorii de investiție a construcției, Județul Bistrița-Năsăud prin Consiliul Județean Bistrița-Năsăud având obligația de a transmite, lunar, până la data de 15 a fiecărei luni, pentru luna anterioară, „Situția centralizată a sumelor rezultate din recuperarea investiției din cuantumului chiriei locuințelor”, conform modelului stabilit prin normele de aplicare a Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Chiria va acoperi, așa cum era prevăzut anterior, pe lângă cota aferentă recuperării investiției, care se virează în contul A.N.L. și cota de maximum 0,5%, care se aplică chiriașilor care au împlinit vârsta de 35 de ani, o cotă majorată la maximum 1,5%, destinată administratorilor locuințelor, pentru administrarea, întreținerea și reparațiile curente, precum și reparațiile capitale.

Întrucât în perioada de valabilitate a contractelor de închiriere sau la prelungirea acestora, legiuitorul a dat posibilitatea schimbării, la solicitarea chiriașilor, a locuințelor repartizate, se reglementează faptul că schimbul de locuințe/schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie se supune aprobării Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, la propunerea comisiei de analiză.

De asemenea, se propune instituirea în sarcina locatarilor a obligației privind depunerea unei garanții, în sumă egală cu valoarea chiriei calculată pe 1 lună. Garanția va fi valabilă pe întreaga durată a închirierii și va constitui o asigurare pentru locator în cazul unor cheltuieli neprevăzute, care ar putea apărea din vina exclusivă a locatarului sau pentru nerespectarea de către acesta a condițiilor prevăzute în contractul de închiriere. Garanția se restituie după încetarea 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.

Întrucât Județul Bistrița-Năsăud prin Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, în calitate de administrator al imobilelor închiriate, exercită, în numele statului, drepturile și obligațiile specifice unui membru al asociației de proprietari, se impune și precizarea în Regulament, a prevederilor legale incidente, în vigoare, respectiv Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere cele de mai sus, aprob inițierea **Proiectului de hotărâre privind modificarea 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 tinerilor specialiști din sănătate, administrarea, exploatarea și închirierea acestora.**

**INIȚIATOR:
PREȘEDINTE,
EMIL RADU MOLDOVAN**

Întocmit: Marina Grăjdianu, consilier superior/ 1 ex.

NOTĂ DE FUNDAMENTARE
privind modificarea 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 tinerilor specialiști
din sănătate, administrarea, exploatarea și închirierea acestora

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 și devenirea Spitalului Județean de Urgență Bistrița, ca spital clinic, din necesitatea atragerii și 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 proprietate privată a Statului român și au fost preluate în administrarea Județului Bistrița-Năsăud prin Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, conform Protocolul nr.119/11.04.2019 de predare-primire, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.II/6687/11.04.2019.

Anterior preluării efective în administrare a imobilului, 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, adaptându-se prevederile legale în materie aflate în vigoare la aceea dată la specificul administrației locale.

Având în vedere modificările legislative intervenite în ultimii ani, se impune actualizarea în mod corespunzător a Regulamentului, pentru a se evita eventualele interpretări și pentru a se asigura o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de soluționare a cererilor de repartizare a locuințelor, administrarea, exploatarea și închirierea acestora de către Județul Bistrița-Năsăud prin Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, pe baza contractelor de închiriere încheiate cu beneficiarii.

O primă modificare vizează forma actualizată a textului integral al Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia se impune ca, în cuprinsul tuturor actelor privind exploatarea locuințelor destinate închirierii, să se înlocuiască sintagma „*tinerii specialiști din sănătate*” și să se utilizeze sintagma „*specialiști din sănătate*”.

De asemenea, având în vedere modificările intervenite la organigrama și a statul de funcții ale aparatului de specialitate al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, conform

prevederilor Hotărârii Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.219/2023, cu modificările și completările ulterioare, „*Serviciul coordonare instituții subordonate, administrare patrimoniu*” a devenit „*Serviciul coordonare instituții subordonate, relații publice*”.

În conformitate cu prevederilor art.8 alin.(1¹) din lege, *specialiștii din sănătate sunt persoane majore care pot depune cereri pentru repartizarea unei locuințe, destinate închirierii, în mod exclusiv specialiștilor din sănătate, indiferent de vârstă, dacă sunt angajați ai unităților din domeniile respective aflate pe raza unității administrativ-teritoriale în care sunt amplasate locuințele și care nu dețin o locuință în proprietate pe raza unității administrativ-teritoriale respective*”.

Față de cele de mai sus și în conformitate cu prevederile art.15 alin.(16) din 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, titularul cererii pentru repartizarea unei locuințe destinată închirierii specialiștilor din sănătate, construită prin A.N.L., 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.

În scopul asigurării unei corecte selecții a beneficiarilor eligibili, considerăm că este necesar ca în sensul noului Regulament să se precizeze în definiția sintagmei „*specialiștii din sănătate*” că sunt persoane majore angajate în unitățile/subunitățile sanitare din municipiul Bistrița, care ocupă funcții similare sau echivalente cu cele stabilite în cuprinsul Anexei nr.2 la Legea nr.153/2017 privind salarizarea personalului plătit din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare, care, indiferent de vârstă, pot depune cerere pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele Agenției Naționale pentru Locuințe.

În ceea ce privește durata închirierii, având în vedere modificarea adusă prin prevederile actuale ale art.8 alin.(5) Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, este necesar ca în cuprinsul Regulamentului să se prevadă faptul că, 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.

De asemenea, prin art.8 alin.(7) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, s-a modificat și modul de stabilire al chiriei pentru locuințele destinate închirierii specialiștilor din sănătate, în sensul că formula de calcul utilizată pentru stabilirea chiriei va lua în considerare valoarea de investiție a construcției și nu valoarea de înlocuire a construcției. De asemenea, chiria va acoperi, așa cum era prevăzut anterior, pe lângă cota aferentă recuperării investiției, care se virează în contul A.N.L. și cota de maximum 0,5%, care se aplică chiriei care au împlinit vârsta de 35 de ani, o cotă majorată la maximum 1,5%, destinată administratorilor locuințelor, pentru administrarea, întreținerea și reparațiile curente, precum și reparațiile capitale.

În vederea centralizării, de către A.N.L., a sumelor reprezentând recuperarea investiției din cuantumul chiriilor încasate, 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, „Situția centralizată a sumelor rezultate din recuperarea investiției din cuantumul chiriei locuințelor”, conform modelului stabilit în prezent în

Anexa nr.24 la Hotărârea Guvernului nr.962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Întrucât în perioada de valabilitate a contractelor de închiriere sau la prelungirea acestora, legiuitorul a dat posibilitatea schimbării, la solicitarea chiriașilor, a locuințelor repartizate, considerăm necesar a se preciza în textul Regulamentului faptul că schimbul de locuințe/schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie se supune aprobării Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, la propunerea comisiei de analiză.

Luând în considerare situațiile întâmpinate în timp în exploatarea locuințelor închiriate, propunem instituirea în sarcina locatarilor a obligației privind depunerea unei garanții, în sumă egală cu valoarea chiriei calculată pentru 1 lună. Garanția va fi valabilă pe întreaga durată a închirierii și va constitui o asigurare pentru locator în cazul unor cheltuieli neprevăzute, care ar putea apărea din vina exclusivă a locatarului sau pentru nerespectarea de către acesta, a condițiilor prevăzute în contractul de închiriere. Garanția se restituie după încetarea 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.

Întrucât Județul Bistrița-Năsăud prin Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, în calitate de administrator al imobilelor închiriate, exercită, în numele statului, drepturile și obligațiile specifice unui membru al asociației de proprietari, se impune precizarea în Regulament, a prevederilor legale incidente, în vigoare, respectiv Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare.

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 privind modificarea 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 tinerilor specialiști din sănătate, administrarea, exploatarea și închirierea acestora.**

**Șef serviciu,
Gabriela-Adriana Ceuca**

Întocmit: Grăjdianu Marina, consilier superior/1 ex.

CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂȘĂUD
DIRECȚIA JURIDICĂ, ADMINISTRAȚIE LOCALĂ
Nr.II/1515 din 21.01.2025

RAPORT

asupra Proiectului de hotărâre privind modificarea 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 tinerilor specialiști din sănătate, administrarea, exploatarea și închirierea acestora

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.VIII/1513 din 21.01.2025 al Președintelui Consiliului Județean Bistrița-Năsăud;
 - prevederile art.323, art.1549, art.1550, art.1777-art.1835 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art.8 alin.(1¹), alin.(5), alin.(7), art.22 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art.3 alin.(2), art.15 alin.(14), alin.(23), alin.(23¹), alin.(28), 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.2 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.219/2023 privind aprobarea organigramei și a statului de funcții ale aparatului de specialitate al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile Hotărârii Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.106/2018 privind aprobarea structurii și desemnarea reprezentanților Consiliului Județean Bistrița-Năsăud în Comisia de analiză a cererilor pentru închirierea locuințelor tinerilor specialiști din sănătate, cu modificările ulterioare;
 - Protocolul nr.119/11.04.2019 de predare-primire a obiectivului de investiții *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*, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.II/6687/11.04.2019;
- 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 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 tinerilor specialiști din sănătate, administrarea, exploatarea și închirierea acestora.

Potrivit prevederilor art.173 alin.(1) lit.d), f), alin.(5) lit.c) din 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 și devenirea Spitalului Județean de Urgență Bistrița, ca spital clinic, din necesitatea atragerii și a unui personal medical competent, mai ales în specialitățile cu deficient 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 proprietate privată a Statului român și au fost preluate în administrarea Județului Bistrița-Năsăud prin Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, conform Protocolului nr.119/11.04.2019 de predare-primire, înregistrat la Consiliul Județean Bistrița-Năsăud cu nr.II/6687/11.04.2019.

Anterior preluării efective în administrare a imobilului, 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, adaptându-se prevederilor legale în materie aflate în vigoare la aceea dată la specificul administrației locale.

Având în vedere modificările legislative intervenite în ultimii ani, se propune actualizarea în mod corespunzător a Regulamentului, pentru a se evita eventualele interpretări și pentru a se asigura o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de soluționare a cererilor de repartizare a locuințelor, administrarea, exploatarea și închirierea acestora de către Județul Bistrița-Năsăud prin Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, pe baza contractelor de închiriere încheiate cu beneficiarii.

O primă modificare vizează forma actualizată a textului integral al Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia se impune ca, în cuprinsul tuturor documentelor referitoare la exploatarea locuințelor destinate închirierii, să se înlocuiască sintagma „*tineri specialiști din sănătate*” și să se utilizeze sintagma „*specialiști din sănătate*”.

De asemenea, având în vedere modificările intervenite la organigrama și statul de funcții ale aparatului de specialitate al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, conform prevederilor Hotărârii Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.219/2023, cu modificările și completările ulterioare, prin care „Serviciul coordonare instituții subordonate, administrare patrimoniu” a devenit „Serviciul coordonare instituții subordonate, relații publice”, se impune modificarea în mod corespunzător a Regulamentului.

În conformitate cu prevederilor art.8 alin.(1[^]1) din lege, *specialiștii din sănătate sunt persoane majore care pot depune cereri pentru repartizarea unei locuințe, destinate închirierii, în mod exclusiv specialiștilor din sănătate, indiferent de vârstă, dacă sunt angajați ai unităților din domeniile respective aflate pe raza unității administrativ-teritoriale în care sunt amplasate locuințele și care nu dețin o locuință în proprietate pe raza unității administrativ-teritoriale respective*”.

Față de cele de mai sus și în conformitate cu prevederile art.15 alin.(16) din 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, titularul cererii de repartizare a unei locuințe destinată închirierii specialiștilor din sănătate, construită prin A.N.L., 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.

În scopul asigurării unei corecte selecții a beneficiarilor eligibili, în noul Regulament se va defini sintagma „specialiștii din sănătate” ca fiind persoane majore angajate în unitățile/subunitățile sanitare din municipiul Bistrița, care ocupă funcții similare sau echivalente cu cele stabilite în cuprinsul Anexei nr.2 la Legea nr.153/2017 privind salarizarea personalului plătit din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare, care, indiferent de vârstă, pot depune cerere pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele Agenției Naționale pentru Locuințe.

În ceea ce privește durata închirierii, având în vedere modificarea adusă prin prevederile actuale ale art.8 alin.(5) Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în cuprinsul Regulamentului se va stabili faptul că, 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.

Prin prevederile art.8 alin.(7) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, s-a modificat și modul de stabilire al chiriei pentru locuințele destinate închirierii specialiștilor din sănătate, în sensul că formula de calcul de calcul utilizată pentru stabilirea acesteia va lua în considerare valoarea de investiție a construcției și nu valoarea de înlocuire a construcției. De asemenea, chiria va acoperi, așa cum era prevăzut anterior, pe lângă cota aferentă recuperării investiției, care se virează în contul A.N.L. și cota de maximum 0,5%, care se aplică chiriașilor care au împlinit vârsta de 35 de ani, o cotă majorată la maximum 1,5%, destinată administratorilor locuințelor, pentru administrarea, întreținerea și reparațiile curente, precum și reparațiile capitale.

În vederea centralizării, de către A.N.L., a sumelor reprezentând recuperarea investiției din quantumul chiriilor încasate, 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, „Situția centralizată a sumelor rezultate din recuperarea investiției din quantumul chiriei locuințelor”, conform modelului stabilit

în prezent în Anexa nr.24 la Hotărârea de Guvern nr.962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Întrucât în perioada de valabilitate a contractelor de închiriere sau la prelungirea acestora, legiuitorul a dat posibilitatea schimbării, la solicitarea chiriașilor, a locuințelor repartizate, prin Regulament se va preciza faptul că schimbul de locuințe/schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie se supune aprobării Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, la propunerea comisiei de analiză.

Luând în considerare situațiile întâmpinate, în timp, în exploatarea locuințelor închiriate, se propune instituirea în sarcina locatarilor obligația privind depunerea unei garanții, în sumă egală cu valoarea chiriei calculată pentru 1 lună. Garanția va fi valabilă pe întreaga durată a închirierii și va constitui o asigurare pentru locator în cazul unor cheltuieli neprevăzute, care ar putea apărea din vina exclusivă a locatarului sau pentru nerespectarea de către acesta, a condițiilor prevăzute în contractul de închiriere. Garanția se restituie după încetarea 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.

Întrucât Județul Bistrița-Năsăud prin Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, în calitate de administrator al imobilelor închiriate, exercită, în numele statului, drepturile și obligațiile specifice unui membru al asociației de proprietari, se propune precizarea în Regulament, a prevederilor legale incidente, în vigoare, respectiv Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele prezentate, constat că sunt îndeplinite condițiile legale pentru ca **Proiectul de hotărâre privind modificarea 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 tinerilor specialiști din sănătate, administrarea, exploatarea și închirierea acestora**, 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.