

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD



CONSILIUL JUDEȚEAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr.VIII/5348 din 19.03.2026
privind modificarea și completarea Anexei la Hotărârea Consiliului Județean
Bistrița-Năsăud nr.39/2021 pentru aprobarea Regulamentului privind
repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu aflate în domeniul public al
județului Bistrița-Năsăud, construite de Agenția Națională pentru Locuințe, cu
modificările și completările 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/5347 din 19.03.2026 al Președintelui Consiliului Județean Bistrița-Năsăud;
- raportul nr.II/5349 din 19.03.2026 al Direcției juridice, administrație locală din cadrul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud;
- prevederile art.858, art.861, art.862, art.1777-art.1804 și art.1816-art.1835 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 lit.d), art.51 - art.53, art. 56⁴, art. 65¹, art.72 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.7¹ alin.(1), alin.(2), alin.(4), alin.(5), alin.(6), art.10 alin.(2) lit.c) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.26 alin.(1) și alin.(2), art.27 - art.31, art.35, art.37-art.42 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată cu modificări prin Legea nr.241/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.29 alin.(1), alin.(2), art.30 alin.(1), alin.(2), alin.(4), alin.(5), art.37 din Hotărârea 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 Hotărârii Guvernului nr.310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;
- prevederile art.2 alin.(1), art.17-19, art.20 alin.(2), alin.(3), art.21-23 din Hotărârea Guvernului nr.719/2016 pentru aprobarea Programului „Construcția de locuințe de serviciu”, cu modificările și completările ulterioare.
- prevederile art.2 lit.c), art.23-art.26, art.35 alin.(1), art.94 alin.(2) lit.a) din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Ordinului nr.1058/2019 al viceprim-ministrului, ministrului dezvoltării regionale și administrației publice privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului;
- avizul nr.II/_____ din _____.2026 al Comisiei de administrație și urbanism;

- avizul nr.II _____ din __.__.2026 al Comisiei juridice și de fonduri europene;
- avizul nr.II/ _____ din __.__.2026 al Comisiei economice.

În temeiul prevederilor art.173 alin.(1) lit.c) și lit.f), alin.(4) lit.a), art.182 alin.(1) și alin.(4) coroborat cu art.139 alin.(3) lit.g) și alin.(6), art.196 alin.(1) lit.a), art.286 alin.(3), art.297 alin.(1) lit.c) 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.39/2021 pentru aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu aflate în domeniul public al județului Bistrița-Năsăud, construite de Agenția Națională pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Anexa la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.39/2021 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 din cadrul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud și instituțiile publice subordonate.

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 Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Bistrița-Năsăud;
- Complexul Muzeal Bistrița-Năsăud;
- Centrul Județean pentru Cultură Bistrița-Năsăud;
- Biblioteca Județeană „George Coșbuc” Bistrița-Năsăud;
- Serviciul Public Comunitar de Evidență a Persoanelor Bistrița-Năsăud;
- Clubul sportiv „GLORIA” Bistrița;
- 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	Elena Butta, director executiv
Semnătura:	Semnătura:
Data: 19.03.2026	Data: 19.03.2026

REGULAMENT
privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu aflate în
domeniul public al județului Bistrița-Năsăud, construite de Agenția
Națională pentru Locuințe

CUPRINS:

Capitolul I. Dispoziții generale	pag.3
Capitolul II. Modul de soluționare a cererilor și repartizarea locuințelor de serviciu	pag.4
Secțiunea 1 - Criteriile pentru stabilirea modului de soluționare a cererilor primite și a ordinii de repartizare a locuințelor de serviciu.....	pag.4
Secțiunea a 2 a - Constituirea comisiei de repartizare a locuințelor de serviciu.....	pag.5
Secțiunea a 3 a - Procedura de soluționare a cererilor și repartizarea locuințelor de serviciu.....	pag.6
Capitolul III. Închirierea locuințelor de serviciu construite de Agenția Națională pentru Locuințe	pag.8
Capitolul IV. Administrarea locuințelor de serviciu și a proprietății comune aferente.....	pag.11
Capitolul V. Dispoziții finale	pag.14
Anexa nr.1 - Cerere tip.....	pag.15
Anexa nr.2 - Acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal ale membrilor de familie majori ai titularului cererii	pag.16
Anexa nr.3 - Acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal ale membrilor de familie minori ai titularului cererii.....	pag.17
Anexa nr.4 - Actele doveditoare ce se anexează cererii de repartizare.....	pag.18
Anexa nr.5 - Formular de repartitie	pag.19
Anexa nr.6 - Contract de închiriere	pag.20
Anexa nr.1 la contractul de închiriere - Fișa suprafețelor locative închiriate	pag.29
Anexa nr.2 la contractul de închiriere - Proces-verbal de predare primire a locuinței de serviciu.....	pag.30
Anexa nr.3 la contractul de închiriere - Fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare.....	pag.31

CAPITOLUL I

DISPOZIȚII GENERALE

Art.1 Obiectul prezentului regulament îl constituie reglementarea cadrului general privind soluționarea cererilor, repartizarea, închirierea și administrarea locuințelor de serviciu 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 locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată cu modificări prin Legea nr.241/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;
- Hotărârea Guvernului nr.719/2016 pentru aprobarea Programului „Construcția de locuințe de serviciu”, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr.1058/2019 al viceprim-ministrului, ministrului dezvoltării regionale și administrației publice privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului.

Art.3 (1) Locuințele de serviciu construite de Agenția Națională pentru Locuințe fac parte, conform legii, din domeniul public al județului Bistrița-Năsăud și sunt administrate de Consiliul Județean Bistrița-Năsăud.

Art.4 (1) Locuințele de serviciu din domeniul public al județului Bistrița-Năsăud construite de Agenția Națională pentru Locuințe se închiriază funcționarilor publici și personalului contractual din aparatul de specialitate al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, care nu dețin, individual sau în comun, împreună cu membrii familiei sale, în proprietate, o locuință în municipiul Bistrița, indiferent de modul în care a fost dobândită, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite 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;

(2) Familia beneficiarilor locuințelor de serviciu, construite de Agenția Națională pentru Locuințe, care aparțin domeniului public al județului Bistrița-Năsăud, în înțelesul prezentului regulament, este compusă din soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținere care locuiesc împreună cu solicitantul.

(3) Pe baza protocoalelor încheiate între Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, prin Președintele Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, și instituțiile publice subordonate consiliului județean, prin conducătorii acestora, locuințele de serviciu prevăzute la alin.(1) se pot repartiza și închiria, în aceleași condiții prevăzute de prezentul regulament, și personalului din cadrul acestor instituții, în limita locuințelor alocate. Prin protocol, se va stabili numărul de unități locative alocate respectivei instituții publice.

CAPITOLUL II

MODUL DE SOLUȚIONARE A CERERILOR ȘI REPARTIZAREA LOCUINȚELOR DE SERVICIU

Secțiunea 1 - Criteriile pentru stabilirea modului de soluționare a cererilor primite și a ordinii de repartizare a locuințelor de serviciu

Art.5 Criteriile de bază pentru stabilirea modului de soluționare a cererilor primite și a ordinii de repartizare a locuințelor de serviciu care fac obiectul prezentului regulament sunt următoarele:

- a) c_1 – specialitatea dobândită de titularul cererii;
- b) c_2 – nivelul de studii și/sau pregătire profesională;
- c) c_3 – situația familială a solicitantului;
- d) c_4 – starea sănătății soților sau a unor membri ai familiei;
- e) c_5 – venitul mediu net lunar/membru de familie în ultimele 12 luni;
- f) c_6 – vechimea cererii.

Art.6 (1) Punctajul convenit în cadrul fiecărui criteriu este următorul:

1. c1 – specialitatea dobândită de titularul cererii:

- a) specialități pentru care există deficit de personal în aparatul de specialitate al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud/instituția publică subordonată - **10 puncte;**
- b) alte specialități din aparatul de specialitate al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud/instituțiile publice subordonate - **5 puncte.**

2. c2 - nivelul de studii și/sau pregătire profesională în specialitatea postului:

- a) studii superioare în specialitatea postului - **10 puncte;**
- b) studii superioare de scurtă durată în specialitatea postului - **5 puncte;**
- c) studii medii sau profesionale în specialitatea postului – **3 puncte;**
- d) școală generală – **2 puncte.**

3. c3 – situația familială a solicitantului, care este egală cu c3.1 + c3.2 unde:

- **c3.1. – stare civilă:**
 - a) căsătorit - **10 puncte;**

b) necăsătorit, văduv, divorțat - **8 puncte.**

• **c3.2. – numărul de persoane aflate în întreținere:**

a) copii

- 1 copil - **2 puncte;**

- 2 copii - **3 puncte;**

- 3 copii - **4 puncte;**

- 4 copii - **5 puncte;**

- > 4 copii - **5+1 punct pentru fiecare copil.**

b) alte persoane, indiferent de numărul acestora - **2 puncte.**

4. c4 - boala de care suferă solicitantul sau un alt membru al familiei ori aflat în întreținere necesită, potrivit legii, însoțitor sau o camera în plus - 2 puncte.

5. c5 - venitul mediu net lunar/membru de familie în ultimele 12 luni:

a) mai mic sau egal cu salariul minim brut pe economie - **10 puncte;**

b) între salariul minim brut pe economie și salariul mediu brut pe economie - **8 puncte.**

6. c6 - vechimea cererii privind atribuirea unei locuințe de serviciu: pentru fiecare an întreg de vechime a cererii - 2 puncte.

(2) Lista specialităților pentru care există deficit de personal în aparatul de specialitate al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud/instituția publică subordonată pentru îndeplinirea criteriului prevăzut la alin.(1) pct.1, lit.a) se întocmește de conducătorul instituției și se transmite Comisiei de repartizare a locuințelor.

Art.7 Ponderea criteriilor sus-menționate în calculul final al punctajului este următoarea (P):

a) P_c1 - specialitatea dobândită de titularul cererii - 6;

b) P_c2 - nivelul de studii și/sau pregătire profesională în specialitatea postului - 5;

c) P_c3 - situația familială a solicitantului - 4;

d) P_c4 - starea sănătății soților sau a unor membri ai familiei - 3;

e) P_c5 - venitul mediu net lunar pe membru de familie în ultimele 12 luni - 2;

f) P_c6 - vechimea cererii – 1.

Art.8 Modul de calcul al punctajului final: Numărul de puncte obținute de solicitant în cadrul fiecărui criteriu se înmulțește cu ponderea criteriului respectiv, iar rezultatele astfel obținute se însumează după următoarea formulă:

$$\text{Total punctaj} = P_c1 \times c1 + P_c2 \times c2 + P_c3 \times (c3.1+c3.2) + P_c4 \times c4 + P_c5 \times c5 + P_c6 \times c6$$

Art.9 Criteriile pentru stabilirea modului de soluționare a cererilor primite și a ordinii de repartizare a locuințelor de serviciu se afișează la avizierul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

Secțiunea a 2-a - Constituirea comisiei de repartizare a locuințelor de serviciu

Art.10 Comisia de repartizare a locuințelor de serviciu se constituie la nivelul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, prin dispoziție a Președintelui Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

Art.11 (1) Comisia de repartizare a locuințelor de serviciu din fondul locativ al județului Bistrița-Năsăud este formată din 7 membri, din care 3 consilieri județeni

și 4 funcționari publici din aparatul de specialitate al consiliului județean. Consilierii județeni care vor face parte din Comisia de repartizare vor fi nominalizați prin hotărâre a consiliului județean.

(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, din rândul funcționarilor publici.

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

Art.12 Persoanele desemnate în comisia de repartizare a locuințelor de serviciu vor semna o declarație pe propria răspundere în care vor preciza că nu se află în vreuna dintre situațiile de incompatibilitate prevăzute de lege.

Secțiunea a 3 a - Procedura de soluționare a cererilor și repartizarea locuințelor de serviciu

Art.13 (1) În vederea repartizării unei locuințe de serviciu, solicitanții vor depune la Registratura Consiliului Județean Bistrița-Năsăud o cerere-tip întocmită conform modelului prevăzut în **Anexa nr.1** la prezentul regulament, la care vor atașa documentele prevăzute în **Anexele nr.2-4** la prezentul regulament.

(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”.

Art.14 Cererile vor fi înregistrate în ordinea depunerii, centralizarea și evidența acestora fiind asigurată de Serviciul coordonare instituții subordonate, administrare patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, care va completa un registru special constituit în acest scop.

(2) Cererile se analizează de Comisia de repartizare a locuințelor de serviciu pe baza criteriilor prevăzute la Secțiunea 1 (Criteriile pentru stabilirea modului de soluționare a cererilor primite și a ordinii de repartizare a locuințelor de serviciu).

Art.15 (1) Membrii comisiei au dreptul de a analiza cererile solicitanților, precum și actele doveditoare depuse de aceștia, în ședințe comune, și iau decizii cu majoritate simplă. Lucrările comisiei vor fi consemnate în procese-verbale care trebuie să cuprindă motivele de admitere sau de respingere a cererilor privind atribuirea unei locuințe de serviciu.

Art.16 (1) Comisia de repartizare a locuințelor de serviciu poate solicita, în scris, titularilor cererilor pentru locuințe de serviciu 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.

Art.17 (1) Fiecare solicitare va fi evaluată individual de fiecare membru al comisiei, iar punctajul final se stabilește ca urmare a deliberării membrilor comisiei.

(2) După analizarea tuturor cererilor, Comisia stabilește o ordine de prioritate a cererilor în ordine descrescătoare a punctajului obținut, consemnată în procesul-verbal final, pe baza căruia Comisia întocmește lista de repartizare a locuințelor de serviciu.

Art.18 (1) Comisia înainteașă Președintelui Consiliului Județean Bistrița-Năsăud lista de repartizare a locuințelor de serviciu, spre aprobare.

(2) Președintele Consiliului Județean Bistrița-Năsăud aprobă prin dispoziție, lista de repartizare a locuințelor de serviciu.

(3) După aprobare, lista se va afișa la sediul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

(4) Solicitanții nemulțumiți de modul de soluționare a cererilor, pot depune contestații adresate Președintelui Consiliului Județean Bistrița-Năsăud în termen de 7 zile de la afișarea listei prevăzute la alin.(1).

(5) 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.

(6) Comisia pentru soluționarea contestațiilor este formată din 5 membri, din care 3 consilieri județeni și 2 funcționari publici din aparatul de specialitate al consiliului județean. Constituirea Comisiei pentru soluționarea contestațiilor și nominalizarea membrilor acesteia se va face conform procedurii prevăzute pentru Comisia de repartizare a locuințelor de serviciu.

(7) Comisia prevăzută la alin.(6) soluționează fiecare contestație printr-o hotărâre pe care o comunică contestatorului.

(8) În termen de maxim 5 zile de la expirarea termenului de contestație sau de la comunicarea hotărârilor prin care s-au soluționat contestațiile, după caz, Serviciul coordonare instituții subordonate, administrare patrimoniu va asigura întocmirea repartițiilor, conform Anexei nr.5, care vor sta la baza încheierii contractelor de închiriere.

Art.19 (1) Persoanele care beneficiază de locuință de serviciu în temeiul prezentului regulament pot solicita schimbul de locuințe de serviciu.

Schimbul de locuințe de serviciu se poate face numai cu acordul scris al chiriașilor, 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 de serviciu 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) Cererile privind schimbul de locuințe se soluționează cu prioritate și cu respectarea condițiilor și a criteriilor de atribuire prevăzute de prezentul regulament.

(4) Aprobarea schimbului de locuințe de serviciu se face prin dispoziția președintelui, pe baza propunerii cuprinse în procesul-verbal al comisiei, iar schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș se face cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie.

CAPITOLUL III

ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR DE SERVICIU CONSTRUITE DE AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE

Art.20 Contractul de închiriere încheiat conform modelului din **Anexa nr.6** la prezentul regulament, reprezintă acordul dintre Consiliul Județean Bistrița-Năsăud prin Președintele Consiliului Județean Bistrița-Năsăud și beneficiarul repartiției de locuință de serviciu, 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.21 (1) Contractul de închiriere este accesoriu actului administrativ de numire în funcție sau contractului de muncă și se încheie pe durata raportului de serviciu/raportului de muncă.

(2) Instituțiile publice subordonate consiliului județean cu care se vor încheia protocoale de colaborare sunt obligate să comunice Consiliului Județean Bistrița-Năsăud orice modificare a actelor administrative de numire în funcție/contractelor de muncă ale beneficiarilor de locuință de serviciu, în termen de 10 zile de la data producerii lor.

(3) În cazul în care intervin modificări privind durata raportului de serviciu/de muncă a locatarului unei locuințe de serviciu, sau alte modificări de natură să influențeze clauzele contractului de închiriere, acesta se modifică în mod corespunzător, prin act adițional încheiat între părți.

Art.22 Titularul unei locuințe de serviciu nu poate prelua în spațiu, sub niciun motiv, alte persoane decât cele definite ca familie, conform art.4 alin.(2). 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.23 (1) Chiria pentru locuințele de serviciu care aparțin domeniului public al județului Bistrița-Năsăud și fac obiectul prezentului regulament se calculează pornindu-se de la un tarif de bază lunar.

(2) Tariful de bază lunar al chiriei pe mp este cel prevăzut în tabelul de mai jos:

Categoria suprafețelor	Tariful de bază pentru anul 2026 lei/mp
Suprafața locuibilă (suprafața dormitoarelor și a camerei de zi)	1,96
Suprafața antreului, holului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, closetului	0,78
Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor	0,42
Suprafața garajelor	3,09
Suprafața dotărilor speciale: piscină, saună, seră, cramă și altele asemenea	3,09

(3) Tariful de bază lunar al chiriei (lei/mp) se actualizează în funcție de rata anuală a inflației, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an.

Art.24 (1) Nivelul maxim al chiriei pentru locuințele de serviciu nu poate depăși 15% din venitul net lunar pe familie în cazul în care venitul mediu net lunar pe membru de familie nu depășește salariul mediu net lunar pe economie. În cazul în care venitul net lunar pe membru de familie se situează între venitul mediu net lunar pe economie și dublul acestuia, nivelul maxim al chiriei lunare nu poate depăși 25% din venitul net lunar pe familie.

(2) Chiriașul este obligat să aducă la cunoștință proprietarului, în termen de 10 de zile, orice modificare a venitului net lunar pe familie, de natură să determine mărimea chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului.

Art.25 (1) Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,05% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, cuantumul acestora putând depăși cuantumul chiriei restante.

(2) Neplata chiriei timp de 2 luni consecutive duce la rezilierea contractului, chiriașul urmând a fi obligat la părăsirea locuinței în termen de 15 zile de la constatarea acestui fapt, pierzând dreptul de a mai beneficia în viitor de o locuință de serviciu în condițiile prezentului regulament.

Art.26 (1) Chiriașul 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.27 Contractul de închiriere va avea următoarele anexe:

- a) procesul-verbal de predare-primire a locuinței;
- b) fișa suprafeței locative închiriate;
- c) fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare.

Art.28 Contractul de închiriere cu privire la locuința de serviciu încetează la data încetării raportului de serviciu/de muncă ale titularului și/sau în situația dobândirii unei locuințe în proprietate, în municipiul Bistrița, de către titular sau soțul/soția acestuia ori de către alt membru al familiei locatarului, aflat în întreținerea acestuia.

Art.29 (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 nu locuiește mai mult de 2 luni consecutiv în spațiul locativ închiriat sau a subînchiriat locuința ori tolerează alte persoane decât cele înscrise în contract fără acordul locatorului;
- c) chiriașul nu a achitat debitul format din chirie și penalități de întârziere pe o perioada de 60 zile calendaristice consecutive de la scadență;
- d) chiriașul nu a achitat cheltuielile cu utilitățile facturate direct de furnizori și cele de întreținere aferente locuinței și spațiilor comune, stabilite conform listelor de

plată întocmite de Asociația de chiriași, proporțional cu consumul și cota-parte ce revine locuinței utilizate, precum și a penalităților de întârziere, pe o perioadă de 60 zile calendaristice consecutive de la scadență;

e) chiriașul sau unul din membrii familiei sale a pricinuit însemnate distrugeri locuinței sau spațiilor comune, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente imobilului sau dacă a înstrăinat, fără drept, părți ale acestora;

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

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

h) chiriașul a modificat destinația de locuință, ce face obiectul prezentului contract.

i) Chiriașul nu a depus garanția în suma și termenul stabilite potrivit art.26.

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

Art.30 Chiriașul poate renunța, din orice motiv, la continuarea contractului de închiriere, printr-o solicitare scrisă adresată locatorului cu minim 60 zile calendaristice înainte.

Art.31 (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.29, 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, administrare patrimoniu 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, 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.32 (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.33 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 IV

ADMINISTRAREA LOCUINTELOR DE SERVICIU ȘI A PROPRIETĂȚII COMUNE AFERENTE

Art.34 Consiliul Județean Bistrița-Năsăud exercită drepturile și obligațiile aferente administratorului legal al locuințelor de serviciu și a părților comune aferente, prin structura de specialitate din aparatul de specialitate propriu.

Art.35 (1) Anual, Serviciul coordonare instituții subordonate, relații publice din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, 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, precum și pentru intrarea în legalitate.

(2) Serviciul coordonare instituții subordonate, relații publice din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud va asigura îndeplinirea următoarelor atribuții:

- a) evidența locuințelor închiriate precum și a celor rămase libere;
- b) predarea locuințelor chiriașilor pe bază de proces-verbal și întocmirea foii 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 acțiunii în justiție, în vederea recuperării prejudiciilor cauzate de neplată a chiriei și/sau utilităților, după trecerea termenului de 60 zile calendaristice consecutive de la scadență.

Art.36 În vederea aducerii la îndeplinire a atribuțiilor stabilite la art.35, reprezentantul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud va putea solicita sprijinul organelor de poliție, ale jandarmeriei sau a altor agenți ai forței publice, după caz.

Art.37 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 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 comune proprii clădirilor (instalații de alimentare cu apă, canalizare, instalații electrice, etc.).

Art.38 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;

f) alte obligații stabilite prin contractul de închiriere.

Art.39 (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.40 (1) Executarea lucrărilor de reparații prevăzute la art.39 se aprobă de către locator 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 Direcția investiții, drumuri județene din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean;
- Referatul privind necesitatea efectuării reparațiilor aprobat de ordonatorul principal de credite întocmit de către Direcția investiții, drumuri județene din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean;
- Procesul-verbal de recepție a lucrărilor întocmit de către Direcția investiții, drumuri județene din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean.

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

Art.41 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.

Art.42 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 nr.1058/2019 al viceprim-ministrului, ministrului dezvoltării regionale

și administrației publice privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului.

Art.43 (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) Părțile comune sunt destinate utilizării colective și nu pot fi ocupate, modificate sau utilizate în scop individual.

Art.44 (1) 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, parcări 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.

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

(3) Asociația de chiriași nu poate schimba destinația părților comune ale imobilului, nu pot înstrăinași nu poate închiria bunurile sau spațiile comune.

(4) Cheltuielile aferente părților comune ale imobilului includ :

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

b) cheltuielile pentru întreținerea și reparația părților comune;

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

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

Art.45 (1) În cazul imobilelor cu centrală termică comună, exploatarea centralei termice comune se realizează de către Asociația de chiriași, cu respectarea normelor tehnice și de siguranță.

(2) Pentru funcționarea centralei termice comune, în condiții de siguranță și eficiență, Asociația de chiriași are obligația:

a) să încheie contractele de furnizare a utilităților necesare funcționării centralei termice comune, în baza mandatului scris acordat de Consiliul Județean Bistrița-Năsăud;

a) să încheie contracte cu personal autorizat/operator economic autorizat ISCIR pentru exploatarea și verificarea tehnică periodică a instalației;

c) să asigure efectuarea reviziilor, verificărilor tehnice periodice necesare;

d) să respecte normele privind securitatea la incendiu, protecția muncii și protecția mediului;

e) să asigure evidența consumurilor și repartizarea costurilor.

(3) Asociația de chiriași răspunde pentru eventualele prejudicii cauzate prin exploatarea necorespunzătoare a instalației.

(4) Cheltuielile aferente exploatării centralei termice comune (combustibil, energie electrică, mentenanță, verificări tehnice, servicii de exploatare) se suportă de chiriași, proporțional cu cotele stabilite potrivit prevederilor legale.

Art.46 În cazul imobilelor cu centrale individuale, chiriașii răspund pentru exploatarea și întreținerea centralelor individuale proprii, conform normelor tehnice aplicabile.

Art.47 (1) Chiriașii au obligația de a permite accesul reprezentanților Asociației de chiriași sau ai operatorului autorizat în locuința închiriată pentru:

- a) citirea contoarelor și/sau repartitoarelor;
- b) verificarea tehnică a instalațiilor comune;
- c) efectuarea lucrărilor de reparații sau intervenții urgente, cu acordul locatorului.

(2) Refuzul nejustificat de a permite accesul pentru citirea contoarelor și/sau repartitoarelor sau verificare atrage repartizarea consumului conform prevederilor legale aplicabile în situația lipsei datelor de consum.

(3) Intervențiile neautorizate asupra repartitoarelor, contoarelor individuale, a instalațiilor din locuința închiriată sau a celor din spațiile comune sunt interzise.

(4) 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.48 Consiliul Județean Bistrița-Năsăud exercită controlul asupra modului de exploatare a imobilelor și poate dispune măsuri de remediere.

Art.49 Asociația de chiriași va transmite Consiliului Județean Bistrița-Năsăud rapoarte periodice privind cheltuielile, starea instalațiilor și situația debitelor privind cheltuielile comune.

Art.50 În situațiile 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, în condițiile legii.

CAPITOLUL V DISPOZIȚII FINALE

Art.51 (1) Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura de repartizare, închiriere și administrare a locuințelor de serviciu, construite de Agenția Națională pentru Locuințe, proprietate publică a Județului Bistrița-Năsăud, se va transmite Consiliul Județean Bistrița-Năsăud numai în formă scrisă, letric sau electronic.

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

Art.52 Prevederile prezentului regulament se completează cu dispozițiile legale în vigoare.

Art.53 Litigiile care decurg din aplicarea prezentului regulament se soluționează pe cale amiabilă, iar în caz de neînțelegere, prin instanțele competente conform legii.

Art.54 Anexele **nr.1-6** fac parte integrantă din prezentul regulament.

Anexa nr.1 la Regulament

Domnului 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 _____, str._____, nr._____, bl._____, sc.____, ap.____, județ_____.

*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 de serviciu aflată în proprietatea publică a județului Bistrița-Năsăud, construită prin A.N.L.
Număr de camere solicitat:_____ (1 sau 2 camere).*

Menționez că nici eu și nici membrii familiei nu deținem, individual sau în comun, în proprietate o locuință în municipiul Bistrița, indiferent de modul în care ar fi fost dobândită, cu excepția cotelor-părți din locuința situate în _____, dobândite în condițiile legii, care nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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,

.../4 ex.

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 de serviciu construită prin A.N.L.

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,

...../4 ex.

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,

...../4 ex.

ACTELE DOVEDITOARE
ce se anexează cererii de repartizare a locuinței de serviciu
construită de către Agenția Națională pentru Locuințe

a) acordul privind prelucrarea datelor cu caracter personal - model conform Anexei nr.2 și Anexei nr.3;

b) declarație notarială, în original, din care să rezulte că titularul cererii de locuință și membrii familiei acestuia, soț/soție, copii și alte persoane aflate în întreținere, nu dețin, individual sau în comun, în proprietate, o locuință în municipiul Bistrița, indiferent de modul în care a fost dobândită, cu excepția cotelor-părți din locuințe dobândite prin dobândite în condițiile legii, care nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

c) copie a actului de identitate al solicitantului și membrilor familiei și/sau altor persoane aflate în întreținere;

d) copie a certificatului de naștere al copiilor aflați în întreținere;

e) copie a certificatului de căsătorie;

f) copie a sentinței de divorț definitivă (dacă este cazul);

g) copii ale documentelor din care să rezulte nivelul de studii și/sau pregătire profesională a titularului de cerere (diploma, certificat, atestat, etc.);

h) copii ale documentelor din care să rezulte specializarea dobândită de titularul cererii;

i) 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;

j) 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);

k) 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;

l) angajamentul prin care se obligă să comunice în scris, în termen de 10 zile de la ivirea oricărei situații, orice schimbare intervenită, de natură să modifice dreptul și calitatea sa de beneficiar al locuinței de serviciu (dobândirea unei locuințe personale, demisie, disponibilizare, mutare în altă localitate, deces, etc);

m) opis privind actele depuse.

Notă : toate actele doveditoare enumerate mai sus și care însoțesc cererea de repartizare a locuinței de serviciu, 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.

REPARTIȚIE

Numărul _____ din data de __.__.____

În baza Dispoziției Președintelui Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr. _____ din __.__.____, s-a repartizat cu titlu de închiriere locuința de serviciu 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 ,

.../G.M/4 ex.

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
A LOCUINȚELOR DE SERVICIU CONSTRUITE DE A.N.L., PROPRIETATE
PUBLICĂ A JUDEȚULUI BISTRIȚA-NĂSĂUD
Nr. _____ din _____**

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1 Prezentul contract de închiriere se încheie între:

a) **Județul Bistrița-Năsăud**, cu sediul în municipiul Bistrița, Piața Petru Rareș, nr.1, tel. 0263/213657, fax 0263/214750, cod fiscal 4347550, cont RO76TREZ24A510103200601X deschis la Trezoreria Municipiului Bistrița, reprezentat prin _____ - Președintele Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, în calitate de **locator/proprietar** și

b) _____, cu domiciliul în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, legitimat cu B.I./C.I., seria _____, nr. _____, eliberat de SPCLEP _____, având CNP _____, angajat în cadrul _____, în funcția publică/contractuală de _____, în calitate de **locatar/chirias**,

În baza Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr.719/2016 pentru aprobarea Programului „Construcția de locuințe de serviciu”, cu modificările și completările ulterioare, 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, a Dispoziției Președintelui Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.____/____.____ și a repartiției nr.____/_____.

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2 (1) Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea locuinței de serviciu situată în Municipiul Bistrița, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, județul Bistrița-Năsăud, construită de Agenția Națională pentru Locuințe, aflată în proprietatea publică a județului Bistrița-Năsăud, compusă din: _____ cameră/e și dependințe, cu suprafața utilă de _____ m.p., și cota de _____ mp/_____ mp părți, ce reprezintă cota aferentă din părțile comune (_____), conform **Anexei nr.1 – Fișa suprafețelor locative**, 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 repartiție pentru locuință, conform **Anexei nr.1** la prezentul contract.

(3) Locuința se predă pe baza 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 (1) Durata contractului este de la data _____ până încetarea raportului de serviciu/de muncă al locatarului.

(2) Contractul de închiriere este accesoriu actului administrativ de numire în funcție/contractului individual de muncă al locatorului, iar durata acestuia nu poate depăși durata raportului de serviciu/durata contractului individual de muncă al locatarului.

CAPITOLUL IV. PLATA CHIRIEI, TERMENUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art.4 Chiria lunară, la data încheierii prezentului contract, este în cuantum de _____ lei, conform **Anexei nr.3** la prezentul contract.

Art.5 Chiria se datorează începând cu data de __.__.____, când se întocmește procesul-verbal de predare-primire a locuinței de serviciu și se achită lunar, în lei, până cel târziu în data de ____a lunii în curs pentru luna precedentă.

Art.6 Orice întârziere la achitarea chiriei atrage plata de penalități în cuantum de 0,05%/zi din suma datorată, penalitățile neputând depăși suma datorată.

Art.7 (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, prin actualizarea tarifului de bază al chiriei (lei/mp) în funcție de rata anuală a inflației, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, și în baza veniturilor nete lunare pe familie ale chiriașului realizate în ultimele 12 luni, locatarul având obligația să transmită locatorului, documentele solicitate în acest sens.

(3) 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.

(4) Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului, cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.

(5) 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.

(6) 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.8 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 clădirii pe toată durata închirierii locuinței;

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.);

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

d) 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;

f) să încheie polița de asigurare împotriva tuturor riscurilor (PAD și facultativă).

Art.9 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 lucrările de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor componente ale instalațiilor din spațiile de folosință exclusivă, fără acordul 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, defectiunilor, 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;
- schimbări privind locul de muncă al titularului contractului de închiriere,
- veniturile realizate

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, fără acordul locatorului;

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: citirea contoarelor și/sau repartitoarelor, verificarea tehnică a instalațiilor comune, efectuarea lucrărilor de întreținere, reparații sau intervenții urgente. Refuzul nejustificat de a permite accesul pentru citire sau verificare atrage repartizarea consumului conform prevederilor legale aplicabile în

situația lipsei datelor de consum.

CAPITOLUL VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.10 Drepturile locatarului:

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

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 chiriașului.

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

Art.11 Drepturile locatarului:

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

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

CAPITOLUL VII. ÎNTREȚINEREA CURENTĂ ȘI EXPLOATAREA PĂRȚILOR COMUNE ALE IMOBILULUI

Art.12 Asociația de chiriași este persoana juridică constituită în temeiul Ordonanței Guvernului nr.26/2000 cu privire la asociații și fundații, cu modificările și completările ulterioare, alcătuită din toți locatarii imobilului, în scopul exploatării curente a părților comune ale imobilului și pentru gestionarea cheltuielilor comune

Art.13 (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, modificări constructive sau modernizări asupra părților comune fără acordul administratorului legal.

(4) Asociația de chiriași nu poate schimba destinația părților comune ale imobilului, nu pot înstrăinași 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 și reparația 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.14 (1) În cazul imobilelor cu centrală termică comună, exploatarea centralei termice comune se realizează de către Asociația de chiriași, cu respectarea normelor tehnice și de siguranță.

(2) Pentru funcționarea centralei termice comune, în condiții de siguranță și eficiență, Asociația de chiriași are obligația:

a) să încheie contractele de furnizare a utilităților necesare funcționării centralei termice comune, în baza mandatului scris acordat de Consiliul Județean Bistrița-Năsăud;

b) să încheie contracte cu personal autorizat/operator economic autorizat ISCIR pentru exploatarea și verificarea tehnică periodică a instalației;

c) să asigure efectuarea reviziilor, verificărilor tehnice periodice necesare;

d) să respecte normele privind securitatea la incendiu, protecția muncii și protecția mediului;

e) să asigure evidența consumurilor și repartizarea costurilor.

(3) Asociația de chiriași răspunde pentru eventualele prejudicii cauzate prin exploatarea necorespunzătoare a instalației.

(4) Cheltuielile aferente exploatării centralei termice comune (combustibil, energie electrică, mentenanță, verificări tehnice, servicii de exploatare) se suportă de chiriași, proporțional cu cotele stabilite potrivit prevederilor legale.

Art.15 În cazul imobilelor cu centrale individuale, chiriașii răspund pentru exploatarea și întreținerea centralelor individuale proprii, conform normelor tehnice aplicabile.

Art.16 (1) Chiriașii au obligația de a permite accesul reprezentanților Asociației de chiriași sau ai operatorului autorizat în locuința închiriată pentru:

a) citirea contoarelor și/sau repartitoarelor de costuri;

b) verificarea tehnică a instalațiilor comune;

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

(2) Refuzul nejustificat de a permite accesul pentru citire sau verificare atrage repartizarea consumului conform prevederilor legale aplicabile în situația lipsei datelor de consum.

(3) Intervențiile neautorizate asupra repartitoarelor, contoarelor individuale, instalațiilor de încălzire sau de alimentare cu apă caldă sunt interzise.

(4) În cazul constatării unor intervenții neautorizate, chiriașii răspunde pentru:

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

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

Art.17 În situațiile 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, în condițiile legii.

CAPITOLUL VIII. REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.18 (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 nu locuiește mai mult de 2 luni consecutiv în spațiul locativ închiriat sau a subînchiriat locuința ori tolerează alte persoane decât cele înscrise în contract fără acordul locatorului;
- c) chiriașul nu a achitat debitul format din chirie și majorări pe o perioadă de 60 zile calendaristice consecutive de la scadență;
- d) chiriașul nu a achitat cheltuielile privind utilitățile timp de 60 zile calendaristice consecutive de la scadență;
- e) chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 60 de zile, stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului;
- 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 refuză nejustificat să permită accesul reprezentanților locatorului/ Asociației de chiriași pentru verificarea respectării obligațiilor asumate prin contract, cu privire la folosirea și întreținerea locuinței închiriate și a părților comune aferente;
- k) chiriașul nu a depus garanția în sumă și la termenul stabilite potrivit art.9 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.19 Rezilierea contractului de închiriere poate avea loc și la cererea chiriașului, pentru orice motiv, cu obligația acestuia de a notifica locatorul cu minim 30 zile calendaristice înainte.

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.12, 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, 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.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 IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.22 Contractul de închiriere cu privire la locuința de serviciu încetează la data încetării raportului de serviciu/de muncă al titularului și/sau în situația dobândirii unei locuințe în proprietate, în municipiul Bistrița, de către titular sau soțul/soția acestuia ori de către alt membru al familiei locatarului aflat în întreținerea acestuia.

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 X. 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 XI. CLAUZE FINALE

Art.27 (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.28 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.29 Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art.30 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului civil, alte reglementări legale în vigoare referitoare la închiriere, precum și cu prevederile Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu aflate în domeniul public al județului Bistrița-Năsăud, construite de Agenția Națională pentru Locuințe, aprobat prin hotărâre a Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

Art.31 (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				
7				
8				

**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			

Locator

Locatar

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; (*i) soț, soție, fiu, fiică, alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției).

...../4 ex.

P R O C E S – V E R B A L
de predare-primire a locuinței de serviciu construită prin A.N.L.
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, dependențele, 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_____

.../4 ex.

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

Coeficient determinat de zona localității (pentru zonal____)=_____, conform O.U.G 40/1999

Venitul net/membru de familie=_____lei

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.____.

<i>Nr. Crt.</i>	<i>Categoria suprafeței</i>	<i>Suprafața -mp-</i>	<i>Tariful de bază pentru anul lei/mp</i>	<i>Suma -lei-</i>
1.	<i>Suprafața locuibilă (suprafața dormitoarelor și a camerei de zi)</i>			
2.	<i>Suprafața antreului, holului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinetei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, closetului</i>			
3	<i>Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor</i>			
4	<i>Suprafața garajelor</i>			
5	<i>Suprafața dotărilor speciale: piscină, saună, seră, cramă și altele asemenea</i>			
6.	<i>Total (1+2+3+4+5)</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	
7.	<i>Total chirie după aplicarea Coeficientul determinat de zona în cadrul municipiului Bistrița</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	

8.	Total venituri familiale __ lei	X	X	X
9.	Venit net pe membru de familie ____ lei	X	X	X
10.	Nivel maxim al chiriei	X	X	
11.	Total CHIRIE			

Notă: Nivelul maxim al chiriei pentru locuințele de serviciu nu poate depăși 15% din venitul net lunar pe familie în cazul în care venitul mediu net lunar pe membru de familie nu depășește salariul mediu net lunar pe economie. În cazul în care venitul net lunar pe membru de familie se situează între venitul mediu net lunar pe economie și dublul acestuia, nivelul maxim al chiriei lunare nu poate depăși 25% din venitul net lunar pe familie.

Locator,

Locatar,

...../4 ex.

CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂSĂUD
CABINET PREȘEDINTE
Nr.VIII/5347 din 19.03.2026

REFERAT DE APROBARE

a Proiectului de hotărâre privind modificarea și completarea Anexei la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.39/2021 pentru aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu aflate în domeniul public al județului Bistrița-Năsăud, construite de Agenția Națională pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare

Potrivit prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, consiliul județean exercită, potrivit competențelor sale și în conformitate cu legea, drepturile și obligațiile ce decurg din administrarea bunurilor aflate în domeniul public al județului.

În temeiul prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliului Județean Bistrița-Năsăud este administratorul legal al imobilului-teren și construcție, înscris în CF nr.80516 Bistrița, situat în Municipiul Bistrița, str.Prundului nr.16E, realizat ca urmare a finalizării de către Agenția Națională pentru Locuințe a obiectivului de investiții „Locuințe de serviciu, Amplasament - strada Prundului nr.16E, cu 24 u.I., Ct+P+3E+Et, municipiul Bistrița, județul Bistrița-Năsăud”, conform Procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.612/554 din 12.01.2021 și predat în domeniul public al județului Bistrița-Năsăud, prin Protocolul de predare-primire a obiectivului de investiții nr.36/5398 din 12.03.2021.

Prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.39/2021 s-a aprobat Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu aflate în domeniul public al județului Bistrița-Năsăud, construite de Agenția Națională pentru Locuințe, demers motivat la acea dată de necesitatea reglementării unui cadru general privind administrarea imobilului astfel preluat, adaptându-se prevederile legale în materie la specificul administrației locale.

În prezent, Consiliului Județean Bistrița-Năsăud are în derulare, prin Agenția Națională pentru Locuințe, obiectivul de investiții „Locuințe de serviciu cu 12 U.I în regim de înălțime P+2E”, în municipiul Bistrița, str. Prundului nr.9, iar imobilul de locuințe rezultat urmează a fi dat în folosință în anul 2026. Spre deosebire de blocul de locuințe de serviciu dat în folosință în anul 2021, noul bloc de locuințe a fost proiectat și construit cu sistem de încălzire centralizat/comun, conform reglementărilor legale obligatorii, urmărindu-se creșterea performanței energetice a clădirii și reducerea consumului de energie comparativ cu sistemele individuale.

Din acest considerent, pentru deservirea locuințelor de serviciu din noul bloc a fost edificată construcția „Centrală termică”, conform Autorizației de construire nr.719/17.10.2025 și finalizată conform Procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.IIIA/1490 din 27.01.2026. Centrala termică comună va funcționa pe mai multe tipuri de energie, respectiv gaz, energie electrică și, pentru optimizarea consumului și reducerea pierderilor, oferă posibilitatea integrării unor panouri solare.

Față de cele prezentate, din necesitatea stabilirii unui cadru unitar atât pentru administrarea locuințelor de serviciu din municipiul Bistrița, str.Prundului nr.16E, cât și a noului bloc de locuințe de serviciu, implicit a centralei termice comune, pentru a se evita

eventualele interpretări și pentru a se asigura o informare completă, corectă și explicită cu privire la administrarea părților comune, contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice, gestionarea cheltuielilor comune, efectuarea reparațiilor, responsabilitățile în relația dintre administratorul legal și chiriași, se impune actualizarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu aflate în domeniul public al județului Bistrița-Năsăud, construite de Agenția Națională pentru Locuințe.

Astfel, prin Nota de fundamentare nr.IIB/5346 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.

Drept urmare, având în vedere prevederile legale sus-menționate, în scopul reprezentării intereselor chiriașilor în raporturile cu Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, precum și cu alte persoane juridice sau persoane fizice, este necesar ca întreținerea curentă și exploatarea părților comune ale imobilelor să revină Asociațiilor de chiriași.

În acest scop, prin modificările și completările aduse la Regulament, se instituie în sarcina chiriașilor obligația de a se asocia și constitui în Asociații de chiriași, cu personalitate juridică, în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr.26/2000 cu privire la asociații și fundații, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.246/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Asociațiile de chiriași vor asigura exploatarea curentă a părților comune, gestionarea cheltuielilor comune, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor ce le revin chiriașilor cu privire la menținerea în stare bună a imobilului, în baza contractului încheiat cu Consiliul Județean Bistrița-Năsăud.

Având în vedere uzura firească care intervine în timp la blocurile de locuințe de serviciu, respectiv degradarea clădirii și a instalațiilor, ca urmare a utilizării curente, a factorilor de mediu și, uneori, a folosirii necorespunzătoare, fiind accentuată de specificul exploatării (utilizare colectivă și rotația chiriașilor), se impune stabilirea unor reguli clare privind utilizarea, raportarea incidentelor, responsabilitățile părților cu privire la efectuarea lucrărilor de reparații și control.

Pentru buna funcționare a centralei termice comune, prin Regulament și prin contractul ce urmează a fi încheiat, se va specifica în mod expres, obligațiile și responsabilitățile ce revin Asociației de chiriași privind exploatarea, întreținerea și utilizarea acesteia. În acest sens, Asociația de chiriași va asigura încheierea contractelor de furnizare a utilităților necesare funcționării centralei termice comune, în baza unui mandat scris acordat de Consiliul Județean Bistrița-Năsăud. De asemenea, este necesar să se instituie în sarcina Asociației de chiriași obligații cu privire la încheierea contractelor cu personal autorizat/operator economic autorizat ISCIR pentru exploatarea și verificarea tehnică periodică a instalației, efectuarea reviziilor, verificărilor tehnice periodice și a intervențiilor necesare, evidența consumurilor și repartizarea costurilor.

Cheltuielile aferente exploatării centralei termice comune (combustibil, energie electrică, mentenanță, verificări tehnice, autorizații, servicii de exploatare) se vor suporta de chiriași, proporțional cu cotele stabilite potrivit prevederilor legale.

În considerarea obligațiilor legale instituite de Legea nr.121/2014, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la montarea, în imobilele de tip condominiu racordate la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică, a sistemelor de măsurare a consumurilor pentru individualizarea consumurilor de energie pentru încălzire/răcire și apă caldă de consum la nivelul fiecărui apartament, este necesar ca, prin regulament și

contract, să fie stabilite prevederi clare referitoare la instalarea, utilizarea, citirea, întreținerea și verificarea acestor dispozitive, precum și responsabilitățile chiriașilor.

În scopul îndeplinirii atribuțiilor stabilite în sarcina structurilor din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud cu privire la exercitarea controlului asupra modului de exploatare a imobilelor și stabilirea unor eventuale măsuri de remediere, asociațiile de chiriași vor transmite consiliului județean rapoarte periodice privind cheltuielile, starea instalațiilor și situația debitelor privind cheltuielile comune.

De asemenea, în situațiile în care chiriașii nu își îndeplinesc obligațiile ce le revin cu privire la utilizarea părților comune, asociațiile de chiriași vor notifica Consiliul Județean Bistrița-Năsăud în vederea aplicării măsurilor contractuale convenite, inclusiv rezilierea contractului de închiriere, în condițiile legii.

Având în vedere atribuțiile consiliului județean privind administrarea patrimoniului județului, potrivit competențelor sale și în condițiile legii, aprob inițierea **Proiectului de hotărâre privind modificarea și completarea Anexei la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.39/2021 pentru aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu aflate în domeniul public al județului Bistrița-Năsăud, construite de Agenția Națională pentru Locuințe, cu modificările și completările 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
privind modificarea și completarea Anexei la Hotărârea Consiliului Județean
Bistrița-Năsăud nr.39/2021 pentru aprobarea Regulamentului privind
repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu aflate în domeniul public al
județului Bistrița-Năsăud, construite de Agenția Națională pentru Locuințe, cu
modificările și completările ulterioare

Potrivit prevederilor art.173 alin.(1) lit.c) coroborat cu alin.(4) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, consiliul județean exercită, potrivit competențelor sale și în conformitate cu legea, drepturile și obligațiile ce decurg din administrarea bunurilor aflate în domeniul public al județului.

În temeiul prevederilor art.7¹ alin.(4) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliului Județean Bistrița-Năsăud este administratorul legal al imobilului-teren și construcție, înscris în CF nr.80516 Bistrița, situat în Municipiul Bistrița, str.Prundului nr.16E, realizat ca urmare a finalizării de către Agenția Națională pentru Locuințe a obiectivului de investiții „Locuințe de serviciu, Amplasament - strada Prundului nr.16E, cu 24 u.I., Ct+P+3E+Et, municipiul Bistrița, județul Bistrița-Năsăud”, conform Procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.612/554 din 12.01.2021 și predat în domeniul public al județului Bistrița-Năsăud, prin Protocolul de predare-primire a obiectivului de investiții nr.36/5398 din 12.03.2021.

Prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.39/2021 s-a aprobat Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu aflate în domeniul public al județului Bistrița-Năsăud, construite de Agenția Națională pentru Locuințe, demers motivat la acea dată de necesitatea reglementării unui cadru general privind administrarea imobilului astfel preluat, adaptându-se prevederile legale în materie la specificul administrației locale.

În prezent, Consiliului Județean Bistrița-Năsăud are în derulare, prin Agenția Națională pentru Locuințe, obiectivul de investiții „Locuințe de serviciu cu 12 U.I în regim de înălțime P+2E”, în municipiul Bistrița, str. Prundului nr.9, iar imobilul de locuințe rezultat urmează a fi dat în folosință în anul 2026. Spre deosebire de blocul de locuințe de serviciu dat în folosință în anul 2021, noul bloc de locuințe a fost proiectat și construit cu sistem de încălzire centralizat/comun, conform reglementărilor legale obligatorii, urmărindu-se creșterea performanței energetice a clădirii și reducerea consumului de energie comparativ cu sistemele individuale.

Din acest considerent, pentru deservirea locuințelor de serviciu din noul bloc a fost edificată construcția „Centrală termică”, conform Autorizației de construire nr.719/17.10.2025 și finalizată conform Procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.IIIA/1490 din 27.01.2026. Centrala termică comună va funcționa pe mai multe tipuri de energie, respectiv gaz, energie electrică și, pentru optimizarea consumului și reducerea pierderilor, oferă posibilitatea integrării unor panouri solare.

Față de cele prezentate, din necesitatea stabilirii unui cadru unitar atât pentru administrarea locuințelor de serviciu din municipiul Bistrița, str.Prundului nr.16E, cât și a noului bloc de locuințe de serviciu, implicit a centralei termice comune, pentru a se evita eventualele interpretări și pentru a se asigura o informare completă, corectă și explicită cu privire la administrarea părților comune, contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice, gestionarea cheltuielilor comune, efectuarea reparațiilor, responsabilitățile în relația dintre administratorul legal și chiriași, se impune actualizarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu aflate în domeniul public al județului Bistrița-Năsăud, construite de Agenția Națională pentru Locuințe.

Drept urmare, având în vedere prevederile Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, în scopul reprezentării intereselor chiriașilor în raporturile cu Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, precum și cu alte persoane juridice sau persoane fizice, este necesar ca întreținerea curentă și exploatarea părților comune ale imobilelor să revină Asociațiilor de chiriași.

În acest scop, prin modificările și completările aduse la Regulament, se instituie în sarcina chiriașilor obligația de a se asocia și constitui în Asociații de chiriași, cu personalitate juridică, în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr.26/2000 cu privire la asociații și fundații, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.246/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Asociațiile de chiriași vor asigura exploatarea curentă a părților comune, gestionarea cheltuielilor comune, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor ce le revin chiriașilor cu privire la menținerea în stare bună a imobilului, în baza contractului încheiat cu Consiliul Județean Bistrița-Năsăud.

Având în vedere uzura firească care intervine în timp la blocurile de locuințe de serviciu, respectiv degradarea clădirii și a instalațiilor, ca urmare a utilizării curente, a factorilor de mediu și, uneori, a folosirii necorespunzătoare, fiind accentuată de specificul exploatării (utilizare colectivă și rotația chiriașilor), se impune stabilirea unor reguli clare privind utilizarea, raportarea incidentelor, responsabilitățile părților cu privire la efectuarea lucrărilor de reparații și control.

Pentru buna funcționare a centralei termice comune, prin Regulament și prin contractul ce urmează a fi încheiat, se va specifica în mod expres, obligațiile și responsabilitățile ce revin Asociației de chiriași privind exploatarea, întreținerea și utilizarea acesteia. În acest sens, Asociația de chiriași va asigura încheierea contractelor de furnizare a utilităților necesare funcționării centralei termice comune, în baza unui mandat scris acordat de Consiliul Județean Bistrița-Năsăud. De asemenea, este necesar să se instituie în sarcina Asociației de chiriași obligații cu privire la încheierea contractelor cu personal autorizat/operator economic autorizat ISCIR pentru exploatarea și verificarea tehnică periodică a instalației, efectuarea reviziilor, verificărilor tehnice periodice și a intervențiilor necesare, evidența consumurilor și repartizarea costurilor.

Cheltuielile aferente exploatării centralei termice comune (combustibil, energie electrică, mentenanță, verificări tehnice, autorizații, servicii de exploatare) se vor suporta de chiriași, proporțional cu cotele stabilite potrivit prevederilor legale.

În considerarea obligațiilor legale instituite de Legea nr.121/2014, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la montarea, în imobilele de tip condominiu racordate la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică, a sistemelor de măsurare a consumurilor pentru individualizarea consumurilor de energie pentru încălzire/răcire și apă caldă de consum la nivelul fiecărui apartament, este necesar ca, prin regulament și contract, să fie stabilite prevederi clare referitoare la instalarea, utilizarea, citirea, întreținerea și verificarea acestor dispozitive, precum și responsabilitățile chiriașilor.

În scopul îndeplinirii atribuțiilor stabilite în sarcina structurilor din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud cu privire la exercitarea controlului asupra

modului de exploatare a imobilelor și stabilirea unor eventuale măsuri de remediere, asociațiile de chiriași vor transmite consiliului județean rapoarte periodice privind cheltuielile, starea instalațiilor și situația debitelor privind cheltuielile comune.

De asemenea, în situațiile în care chiriașii nu își îndeplinesc obligațiile ce le revin cu privire la utilizarea părților comune, asociațiile de chiriași vor notifica Consiliul Județean Bistrița-Năsăud în vederea aplicării măsurilor contractuale convenite, inclusiv rezilierea contractului de închiriere, în condițiile legii.

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 și completarea Anexei la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.39/2021 pentru aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu aflate în domeniul public al județului Bistrița-Năsăud, construite de Agenția Națională pentru Locuințe, cu modificările și completările 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.39/2021 pentru aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu aflate în domeniul public al județului Bistrița-Năsăud, construite de Agenția Națională pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.VIII/5347 din 19.03.2026 al Președintelui Consiliului Județean Bistrița-Năsăud;

- prevederile art.858, art.861, art.862, art.1777-art.1804 și art.1816-art.1835 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art.2 lit.d), art.51 - art.53, art. 56⁴, art. 65¹, art.72 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art.7¹ alin.(1), alin.(2), alin.(4), alin.(5), alin.(6), art.10 alin.(2) lit.c) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art.26 alin.(1) și alin.(2), art.27 - art.31, art.35, art.37-art.42 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată cu modificări prin Legea nr.241/2001, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art.29 alin.(1), alin.(2), art.30 alin.(1), alin.(2), alin.(4), alin.(5), art.37 din Hotărârea 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 Hotărârii Guvernului nr.310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;

- prevederile art.2 alin.(1), art.17-19, art.20 alin.(2), alin.(3), art.21-23 din Hotărârea Guvernului nr.719/2016 pentru aprobarea Programului „Construcția de locuințe de serviciu”, cu modificările și completările ulterioare.

- prevederile art.2 lit.c), art.23-art.26, art.35 alin.(1), art.94 alin.(2) lit.a) din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;

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

În temeiul prevederilor art.173 alin.(1) lit.c) și lit.f), alin.(4) lit.a), art.182 alin.(1) și alin.(4) coroborat cu art.139 alin.(3) lit.g) și alin.(6), art.196 alin.(1) lit.a), art.286 alin.(3), art.297 alin.(1) lit.c) 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.39/2021 pentru aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu aflate în domeniul public al județului Bistrița-Năsăud, construite de Agenția Națională pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit prevederilor art.173 alin.(1) lit.c) coroborat cu alin.(4) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, consiliul județean exercită, potrivit competențelor sale și în conformitate cu legea, drepturile și obligațiile ce decurg din administrarea bunurilor aflate în domeniul public al județului.

În temeiul prevederilor art.7¹ alin.(4) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliului Județean Bistrița-Năsăud este administratorul legal al imobilului-teren și construcție, înscris în CF nr.80516 Bistrița, situat în Municipiul Bistrița, str.Prundului nr.16E, realizat ca urmare a finalizării de către Agenția Națională pentru Locuințe a obiectivului de investiții „Locuințe de serviciu, Amplasament - strada Prundului nr.16E, cu 24 u.I., Ct+P+3E+Et, municipiul Bistrița, județul Bistrița-Năsăud”, conform Procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.612/554 din 12.01.2021 și predat în domeniul public al județului Bistrița-Năsăud, prin Protocolul de predare-primire a obiectivului de investiții nr.36/5398 din 12.03.2021.

Prin Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.39/2021 s-a aprobat Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu aflate în domeniul public al județului Bistrița-Năsăud, construite de Agenția Națională pentru Locuințe, demers motivat la acea dată de necesitatea reglementării unui cadru general privind administrarea imobilului astfel preluat, adaptându-se prevederile legale în materie la specificul administrației locale.

În prezent, Consiliului Județean Bistrița-Năsăud are în derulare, prin Agenția Națională pentru Locuințe, obiectivul de investiții „Locuințe de serviciu cu 12 U.I în regim de înălțime P+2E”, în municipiul Bistrița, str.Prundului nr.9, iar imobilul de locuințe rezultat urmează a fi dat în folosință în anul 2026. Spre deosebire de blocul de locuințe de serviciu dat în folosință în anul 2021, noul bloc de locuințe a fost proiectat și construit cu sistem de încălzire centralizat/comun, conform reglementărilor legale obligatorii, urmărindu-se creșterea performanței energetice a clădirii și reducerea consumului de energie comparativ cu sistemele individuale.

Din acest considerent, pentru deservirea locuințelor de serviciu din noul bloc a fost edificată construcția „Centrală termică”, conform Autorizației de construire nr.719/17.10.2025 și finalizată conform Procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.IIIA/1490 din 27.01.2026. Centrala termică comună va funcționa pe mai multe tipuri de energie, respectiv gaz, energie electrică și, pentru optimizarea consumului și reducerea pierderilor, oferă posibilitatea integrării unor panouri solare.

Față de cele prezentate, din necesitatea stabilirii unui cadru unitar atât pentru administrarea locuințelor de serviciu din municipiul Bistrița, str.Prundului nr.16E, cât și a noului bloc de locuințe de serviciu, implicit a centralei termice comune, pentru a se evita eventualele interpretări și pentru a se asigura o informare completă, corectă și explicită cu privire la administrarea părților comune, contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice, gestionarea cheltuielilor comune, efectuarea reparațiilor, responsabilitățile în relația dintre administratorul legal și chiriași, prin proiectul de hotărâre inițiat se propune actualizarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu aflate în domeniul public al județului Bistrița-Năsăud, construite de Agenția Națională pentru Locuințe.

Drept urmare, având în vedere prevederile Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, în scopul reprezentării intereselor chiriașilor în raporturile cu Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, precum și cu alte persoane juridice sau persoane fizice, este necesar ca întreținerea curentă și exploatarea părților comune ale imobilelor să revină Asociațiilor de chiriași.

În acest scop, prin modificările și completările aduse la Regulament, se instituie în sarcina chiriașilor obligația de a se asocia și constitui în Asociații de chiriași, cu personalitate juridică, în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr.26/2000 cu privire la asociații și fundații, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.246/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Asociațiile de chiriași vor asigura exploatarea curentă a părților comune, gestionarea cheltuielilor comune, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor ce le revin chiriașilor cu privire la menținerea în stare bună a imobilului, în baza contractului încheiat cu Consiliul Județean Bistrița-Năsăud.

Având în vedere uzura firească care intervine în timp la blocurile de locuințe de serviciu, respectiv degradarea clădirii și a instalațiilor, ca urmare a utilizării curente, a factorilor de mediu și, uneori, a folosirii necorespunzătoare, fiind accentuată de specificul exploatării (utilizare colectivă și rotația chiriașilor), se impune stabilirea unor reguli clare privind utilizarea, raportarea incidentelor, responsabilitățile părților cu privire la efectuarea lucrărilor de reparații și control.

Pentru buna funcționare a centralei termice comune, prin Regulament și prin contractul ce urmează a fi încheiat, se va specifica în mod expres, obligațiile și responsabilitățile ce revin Asociației de chiriași privind exploatarea, întreținerea și utilizarea acesteia. În acest sens, Asociația de chiriași va asigura încheierea contractelor de furnizare a utilităților necesare funcționării centralei termice comune, în baza unui mandat scris acordat de Consiliul Județean Bistrița-Năsăud. De asemenea, este necesar să se instituie în sarcina Asociației de chiriași obligații cu privire la încheierea contractelor cu personal autorizat/operator economic autorizat ISCIR pentru exploatarea și verificarea tehnică periodică a instalației, efectuarea reviziilor, verificărilor tehnice periodice și a intervențiilor necesare, evidența consumurilor și repartizarea costurilor.

Cheltuielile aferente exploatării centralei termice comune (combustibil, energie electrică, mentenanță, verificări tehnice, autorizații, servicii de exploatare) se vor suporta de chiriași, proporțional cu cotele stabilite potrivit prevederilor legale.

În considerarea obligațiilor legale instituite de Legea nr.121/2014, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la montarea, în imobilele de tip condominiu racordate la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică, a sistemelor de măsurare a consumurilor pentru individualizarea consumurilor de energie pentru încălzire/răcire și apă caldă de consum la nivelul fiecărui apartament, este necesar ca, prin regulament și contract, să fie stabilite prevederi clare referitoare la instalarea, utilizarea, citirea, întreținerea și verificarea acestor dispozitive, precum și responsabilitățile chiriașilor.

În scopul îndeplinirii atribuțiilor stabilite în sarcina structurilor din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud cu privire la exercitarea controlului asupra modului de exploatare a imobilelor și stabilirea unor eventuale măsuri de remediere, asociațiile de chiriași vor transmite consiliului județean rapoarte periodice privind cheltuielile, starea instalațiilor și situația debitelor privind cheltuielile comune.

De asemenea, în situațiile în care chiriașii nu își îndeplinesc obligațiile ce le revin cu privire la utilizarea părților comune, asociațiile de chiriași vor notifica Consiliul Județean Bistrița-Năsăud în vederea aplicării măsurilor contractuale convenite, inclusiv rezilierea contractului de închiriere, în condițiile legii.

Față de cele prezentate, constat că sunt îndeplinite condițiile legale pentru ca **Proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Anexei la Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.39/2021 pentru aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu aflate în domeniul public al județului Bistrița-Năsăud, construite de Agenția Națională pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare**, să fie dezbătut în comisiile de specialitate și supus adoptării în plenul Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

**Director executiv,
Elena Butta**