

REGULAMENTUL

SERVICIULUI DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ, AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ/ STATULUI ROMÂN

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1.

Prezentul Regulament stabilește cadrul juridic unitar privind desfășurarea serviciului public de administrare a fondului locativ de stat și spații cu altă destinație decât aceea de locuințe, aflat în domeniul public și în domeniul privat al Municipiului Târgu Mureș, definind modalitățile și condițiile cadru ce trebuie îndeplinite pentru asigurarea serviciului, indicatori de performanță, condițiile tehnice, raporturile dintre operator, utilizator și autoritatea administrației publice locale în conformitate cu prevederile:

-Ordonanței nr. 71 din 29 august 2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare.

Prevederile prezentei ordonanțe au ca obiect reglementarea înființării, organizării, exploatarei, finanțării, monitorizării și controlul serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat, precum și domeniul privat al statului de interes local.

- Hotărârea Guvernului nr. 955 din 15 iunie 2004 pentru aprobarea reglementărilor-cadru de aplicare a [Ordonanței Guvernului nr. 71/2002](#) privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local

- Legea locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare
- alte reglementări în domeniu
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Art. 2.

Prevederile prezentului Regulament se aplică pentru Biroul locativ din cadrul D.A.S.C.P.C. și administratorului fondului locativ de stat și al spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuințe aflate în domeniul public și domeniul privat al Municipiului Târgu Mureș, înființat și organizat de autoritatea administrației publice locale, pentru satisfacerea nevoilor populației, ale instituțiilor publice, ale asociațiilor neguvernamentale, ale agenților economici din aria administrativ teritorială a localității.

Fondul locativ are două componente în structura sa:

- Locuințe
- Spații cu altă destinație decât aceea de locuințe

Art. 3.

Condițiile tehnice și indicatorii de performanță prevăzuți în prezentul Regulament au un caracter minimal: Consiliul Local al Municipiului Tg Mureș – ca organ deliberativ și ca acționar majoritar în unitatea administratoare a patrimoniului municipalității poate aproba și alți indicatori de performanță sau condiții tehnice pentru serviciul de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, pe baza unor studii de specialitate.

Art. 4.

Administratorul fondului locativ de stat funcționează cu respectarea prevederilor legale în vigoare, privind administrația publică locală și cu respectarea principiilor:

- a) autonomiei locale;
- b) descentralizării serviciilor publice;
- d) responsabilității și legalității;
- e) asocierii intercomunitare;
- f) dezvoltării durabile și corelării cerințelor cu resursele;
- g) protecției și conservării mediului natural și construit;
- h) asigurării igienei și sănătății populației;
- i) administrării eficiente a bunurilor din proprietatea publică sau privată a unităților administrativ-teritoriale;
- j) participării și consultării cetățenilor;
- k) liberului acces la informațiile privind serviciile publice.

Art. 5.

Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu următoarele prevederi legale:

- Legea locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 241/2001 pentru aprobarea O.U.G nr. 40/1999, privind protecția chiriașilor și pentru stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, 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, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 privind Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Hotărârea Guvernului nr. 955/2004 privind aprobarea reglementarilor-cadru de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local;
 - Hotărârea Guvernului nr. 457/2017 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1.275/2000;
 - Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;
 - Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice privind punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe
 - Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;
 - Legea nr. 550/2002, legea privind vânzarea spațiilor comerciale și de prestări servicii aflate în proprietatea consiliilor locale municipale sau a regiilor autonome;
 - Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
 - Legea nr. 334/2006 din 17 iulie 2006 privind finanțarea activității partidelor politice și a campaniilor electorale
 - Ordonanța nr. 26/2000 din 30 ianuarie 2000 cu privire la asociații și fundații
 - Decret – Lege 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație
 - Hotărârea de Consiliu Local Municipal nr. 54/2004 privind componența comisiei de specialitate pentru repartizarea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuințe cu modificările și completările ulterioare.
 - Hotărârea de Consiliu Local Municipal nr. 131/2016 privind modificarea și completarea Anexei nr.1 la HCL nr. 148/2001;
 - Hotărârea de Consiliu Local municipal nr.54/28.03.2019 privind aprobarea Criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și repartizarea locuințelor destinate închirierii, în mod exclusiv pentru medici rezidenți și tineri specialiști din sănătate, din blocul de locuințe realizat prin A.N.L, situat în municipiul Târgu Mureș, str. Gh Marinescu.
 - Hotărârea de Consiliu Local Municipal nr. 292/2018 privind aprobarea criteriilor de atribuire a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuințe, aflate în proprietatea municipalității
 - Hotărârea de Consiliu Local Municipal nr. 133/2006 privind aprobarea duratei contractelor de închiriere pentru spațiile proprietatea municipalității, utilizate de fundații, asociații, organizații neguvernamentale ca sedii cu modificările și completările ulterioare.

- Hotărârea de Consiliu Local Municipal nr. 80/2006 privind aprobarea duratei contractelor de închiriere pentru spațiile proprietatea municipalității, utilizate de partide politice ca sedii
- Hotărârea de Consiliu Local Municipal nr. 148/2001 privind stabilirea unor măsuri pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996 și a normelor metodologice aferente, aprobate prin H.G. nr. 1275/2000 cu privire la repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat, în vederea închirierii cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ

CAPITOLUL II - DEFINIȚII

Art. 6.

Pentru definirea obiectului prezentului regulament se folosesc următorii termeni:

a) **autoritatea administrației publice locale** - Consiliul Local al Municipiului Târgu Mureș și Municipiului Târgu Mureș – Biroul locativ din cadrul D.A.S.C.P.C;

b) **fond locativ** - ansamblul construcțiilor alcătuite din una sau mai multe camere de locuit cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisfac cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;

c) **spații cu altă destinație decât cea de locuință** - spații în care se desfășoară activități economice, sociale, culturale, etc. (spații pentru ong-uri, pentru partide politice, pentru beneficiarii Legii nr. 341/2004, pentru instituții, comerciale, spații pentru prestări servicii, sedii bănci, etc.);

d) **domeniul privat al unității administrativ-teritoriale** - totalitatea bunurilor mobile și imobile intrate în proprietatea unităților administrativ-teritoriale prin modalitățile prevăzute de lege și care nu fac parte din domeniul public al acestora;

e) **domeniul public al unităților administrativ-teritoriale** - totalitatea bunurilor mobile și imobile aflate în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, care potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public local ori județean și care nu au fost declarate prin lege bunuri de uz sau de interes public național;

f) **domeniul privat al statului** - totalitatea bunurilor mobile și imobile aflate în proprietatea statului și care nu fac parte din domeniul public al acestuia, asupra acestor bunuri statul având un drept de proprietate privat;

g) **indicatori de performanță** - parametrii măsurabili ai serviciilor prestate utilizatorului, care trebuie realizați de operator la anumite termene și în anumite condiții, și care se regăsesc și în caietul de sarcini;

h) **operator** - persoana juridică ce prestează serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Târgu Mureș și în domeniul privat al statului, desemnat în urma procedurilor legale;

i) **infrastructura edilitar-urbană** - ansamblul bunurilor mobile și imobile dobândite potrivit legii, constând în clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente funcționale, dotări specifice și mobilier urban, inclusiv terenurile aferente, destinate desfășurării unor activități edilitar-gospodărești; infrastructura edilitar-urbană face parte din domeniul public sau privat al unităților administrativ-teritoriale și este supusă regimului juridic al proprietății publice sau private, potrivit legii;

j) **activități edilitar-gospodărești** - ansamblul acțiunilor de utilitate și interes public local sau județean, desfășurate din inițiativa și sub organizarea autorităților administrației publice locale, prin care se asigură, într-o concepție unitară și coerentă, buna gospodărire și modernizarea localităților, dezvoltarea durabilă a acestora și a infrastructurii edilitar-urbane, precum și condiții normale de muncă, de viață și de locuit pentru comunitățile locale;

k) **servicii de administrare a domeniului privat** - totalitatea acțiunilor și activităților edilitar-gospodărești prin care se asigură administrarea, gestionarea și exploatarea bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, altele decât cele date, potrivit legii, în administrarea altor servicii publice locale;

Art. 7.

De asemenea, în prezentul Regulament, mai sunt utilizați următorii termeni:

- **Locuința** - Construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;

- **Locuința convenabilă**- locuință care prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerința utilizatorului și caracteristicile locuinței, la un moment dat acoperă necesitățile esențiale de preparare a hranei, educație și igienă, asigurând exigențele minimale.

- **Locuința socială** - Locuință care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței;

- **Locuința de serviciu** - Locuință destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;

- **Locuința de intervenție** - Locuință destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența permanentă sau în caz de urgență în cadrul unităților economice;

- **Locuința de necesitate** - locuința destinată cazării temporare a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente sau ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari;

- **Locuință de sprijin** - locuință cu o suprafață utilă de cel mult 100 mp, care se atribuie cu chirie unor persoane sau familii care au fost evacuate prin proceduri de executare silită din locuințele proprietate personală, în urma neachitării obligațiilor contractuale prevăzute în contracte de credit ipotecar, și a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței;

- **Locuință de protocol** - locuință destinată utilizării de către persoanele care sunt alese în unele funcții ori demnități publice, exclusiv pe durata exercitării acestora;

- **Casă de vacanță** - locuință ocupată temporar, ca reședință secundară, destinată odihnei și recreerii ;

- **Locuință cu condiții improprii** - locuință improvizată sau construcția cu destinația de locuință care nu îndeplinește cerințele minimale de locuit, astfel cum sunt prevăzute în Anexa 1 lit.a) din locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- **Condominiu** - imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, dintre care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmește o carte funciară colectivă și câte o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz.

Constituie condominiu:

- un corp de clădire multietajat sau, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună, fiecare tronson cu una sau mai multe scări din cadrul acestuia;
- un ansamblu rezidențial format din locuințe și construcții cu altă destinație, individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care proprietățile individuale sunt interdependente printr-o proprietate comună forțată și perpetuă.

Unitate individuală - Unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit și/sau spații cu altă destinație situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare având acces direct și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodărie.

În cazul în care accesul la unitatea funcțională sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta trebuie să fie asigurat printr-o cale de acces sau servitute de trecere, menționate obligatoriu în actele juridice și înscrise în cartea funciară.

Închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre proprietar și chiriaș, consemnată prin contract scris.

A.N.L.- Agenția Națională pentru Locuințe - instituție de interes public din structura Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice cu personalitate juridică de coordonare a unor resurse de finanțare în domeniul construcției de locuințe;

Tineri - sunt persoane majore în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite, destinate închirierii;

Familie - prin familie se înțelege soțul, soția, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună, în sensul prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- familia este compusă din soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri, în sensul prevederilor Legii nr. 152/1998

Persoană marginalizată - persoană care beneficiază de venit minim garantat, sau face parte dintr-o familie beneficiară de venit minim garantat în condițiile Legii nr. 416/2001 privind venitul minim garantat și se află în una din următoarele situații:

- a) nu are loc de muncă;

- b) nu are locuință în proprietate;
- c) locuiește în condiții impropii;
- d) are unul sau mai mulți copii în întreținere sau face parte dintr-o familie cu mulți copii în întreținere;
- e) este o persoană vârstnică fără susținători legali;
- f) are în întreținere o persoană încadrată în categoria persoanelor cu handicap grav, accentuat ori invaliditate de gradul I sau II;
- g) a executat o pedeapsă de privare de libertate.

Persoană vârstnică - persoană care a împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege.

Copil - copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat, precum și copilul încredințat unuia sau ambilor soți, dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela.

Persoană singură - persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și se gospodărește singură.

Familie monoparentală - este familia formată din persoana singură și copii în vârstă de până la 18 ani aflați în întreținere și care locuiesc împreună cu aceasta

Comisie locativă - comisie numită prin Hotărâre de Consiliu Local, formată din funcționari din compartiment cu atribuțiuni în domeniu, reprezentantul fondului locativ de stat precum și consilieri locali, care analizează solicitările de spații cu altă destinație decât aceea de locuințe, acordă punctajul potrivit criteriilor de ierarhizare, întocmește listele de priorități și de repartizare a spațiilor disponibile pentru închiriere și analizează/avizează solicitările de schimburi.

Criterii - cadru - norme stabilite prin Hotărârea de Guvern nr. 962 din 27 septembrie 2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Acestea cuprind:

Lista solicitanților care au acces la locuință - reprezintă lista întocmită de comisia socială de analiză în urma stabilirii dosarelor a căror titulari de cereri se încadrează în prevederile punctului A "Criterii de acces la locuință" din Anexa nr. 11 a Hotărârii de Guvern nr. 962 din 27 septembrie 2001, precum și în prevederile HCL nr. 148/2001, cu modificările și completările ulterioare

Lista de prioritate - reprezintă lista întocmită de comisia socială de analiză în urma acordării punctajului pe baza prevederilor punctului B "Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj" din Anexa nr. 11 a Hotărârii de Guvern nr. 962 /2001, și a HCL nr. 148/2001.

Contract de închiriere - actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței;

Chirie socială - chiria stabilită pentru locuințele sociale al cărui nivel maxim este de 10% din venitul net lunar, calculate pe ultimele 12 luni, pe familie.

CAPITOLUL III - ORGANIZAREA, FUNCȚIONAREA ȘI FORMA DE GESTIUNE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ, AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ/ STATULUI ROMÂN

SECȚIUNEA 1 - EXPLOATAREA ȘI ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR DIN FONDUL LOCATIV AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ/ STATULUI ROMÂN

Art. 8.

Fondul de locuințe este compus

1. Fondul de locuințe este compus din:

- locuințe sociale;
- locuințe pentru tineri, construite în regim de închiriere din fonduri ANL;
- locuințe chirie fond de stat;
- locuințe de serviciu;

2. Locuințe libere sunt:

a) locuințe care trec în administrarea operatorului desemnat de autoritatea administrației publice locale, ca urmare a realizării de investiții;

b) locuințe rămase libere urmare a încetării contractului de închiriere prin:

- solicitarea chirieșului de a preda locuința;
- rezilierea contractului de închiriere și evacuarea din locuință;
- decesul titularului.

3. Individual, pentru fiecare unitate locativă care poate fi repartizată, se transmite de către administratorul fondului locativ de stat, compartimentului de spațiu locativ din cadrul Municipiului Târgu Mureș, adresa poștală a locuinței, numărul de camere și dependințe, suprafața utilă și situația juridică a imobilului.

4. Compartimentul de spațiu locativ prezintă situația locuințelor libere în cadrul ședințelor Comisiei de specialitate care analizează solicitările de locuințe și repartizează locuințele care aparțin fondului locativ aflat în administrarea S.C. Locativ S.A., conform listelor de priorități, stabilite prin hotărâre a Consiliului local.

5. Compartimentul Spațiu Locativ din cadrul Direcției Activități social culturale, patrimoniale și comerciale și operatorul serviciului ține evidența fondului locativ, după ce au fost făcute repartizările pentru locuințele din fondul locativ.

6. Operatorul verifică periodic modul de întreținere și exploatare a locuințelor de către chiriași.

Art. 9.

Întocmirea și verificarea dosarelor privind solicitările de locuință

a) Locuința socială și chirie fond de stat

1. Întocmirea și verificarea dosarelor cu actele solicitate se face prin compartimentul spațiu locativ din cadrul Serviciului Activități culturale, sportive, tineret și locativ și se depun la Registratura generală a Municipiului Târgu Mureș.
2. Documentele necesare constituirii dosarului de solicitare de locuință socială și chirie fond de stat sunt prevăzute de HCL nr. 148/2001, cu modificările și completările ulterioare.
3. Solicitanții de locuințe sociale și chirie fond de stat trebuie să își reînnoiască anual cererea privind atribuirea unei locuințe.
4. Compartimentul competent asigură publicitatea (afișarea) criteriilor de repartizare a locuințelor, actele necesare întocmirii dosarului precum și listele de priorități întocmite și aprobate.

b) Locuința A.N.L.

1. Locuințele construite din fondurile statului prin grija Agenției Naționale pentru Locuințe pot fi închiriate în condițiile legii;
2. Cererea de atribuire a unei locuințe construite din fondurile A.N.L., în regim de închiriere se depune, de către solicitant, la registratura autorității administrației publice locale și sunt evidențiate separat de alte solicitări .
3. Regulamentul privind cadrul, modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor pentru tineri construite prin A.N.L., sunt prevăzute de HG nr. 962/2001.
4. Lista de priorități se înaintează, de către Comisiile speciale numite în vederea analizării cererilor și repartizării locuințelor aflate în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și a locuințelor pentru tineri destinate închirierii construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe, Consiliului Local Municipal, spre analiză și aprobare, prin emiterea unei hotărâri în acest sens. Lista de priorități se afișează la sediul instituției, prin compartimentul de spațiu locativ.

Art. 10.

Fondul locativ de locuințe aflate în patrimoniul municipalității se constituie prin următoarele modalități:

- realizarea de construcții noi, în condițiile legii;
- reabilitarea unor construcții existente, în condițiile legii;
- schimbarea destinației unor imobile din aceea de spațiu cu altă destinație în spațiu cu destinație de locuință;
- donații;
- ale surse potrivit legii.

Art. 11.

Regulamentul privind cadrul, modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor din fondul locativ, administrarea, exploatarea și închirierea acestora în Municipiul Târgu Mureș, stabilește cadrul legal în vederea repartizării și închirierii acestora.

PERFECTAREA CONTRACTELOR DE ÎNCHIRIERE

Art. 12.

Perfectarea contractelor de închiriere se realizează urmare a repartițiilor de locuințe emise prin Dispoziție de primar, în urma ședințelor Comisiei de specialitate numită în vederea analizării cererilor și repartizării locuințelor care aparțin domeniului public și privat al Municipiului Târgu Mureș

(1) Închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre operatorul care administrează locuința și chiriaș, consemnat prin contract scris.

(2) Perfectarea contractelor de închiriere se realizează ca urmare a repartițiilor de locuințe emise de comisiile numite în vederea analizării cererilor și repartizării locuințelor care aparțin domeniului privat al Municipiului Târgu Mureș și a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii construite din fondurile A.N.L. în conformitate cu prevederile Legii Locuinței nr. 114/1996, cu modificările ulterioare și normele de aplicare a acesteia, a Legii nr. 241/2001, pentru aprobarea O.U.G. nr. 40/1999, privind protecția chiriașilor și pentru stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 152/1998 privind Înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a normelor de aplicare a acesteia.

(3) Contractul va cuprinde:

- a) adresa locației;
- b) suprafața locativă;
- c) suprafața curților și grădinilor folosite în comun;
- d) valoarea chiriei lunare;
- e) obligațiile părților privind folosirea și întreținerea bunurilor aferente spațiilor închiriate;
- f) data contractului și durata acestuia;
- g) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului;
- h) condițiile de folosire a părților aflate în coproprietate;
- i) alte clauze convenite între părți;

Prelungirea contractelor de închiriere

Art. 13. (1) Asigurarea continuității contractelor de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuințe, din cadrul fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Târgu Mureș și în domeniul privat al statului, prin prelungirea duratei de închiriere, este reglementată prin acte normative emise de către Autoritățile Administrației Centrale și/sau locale.

(2) Documentele solicitate de operatorul care administrează fondul locativ pentru reînnoirea contractelor de închiriere și prelungirea duratei de închiriere sunt specifice fiecărui tip de locuință închiriată.

(3) În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

Urmărirea contractelor de închiriere

Art. 14.

Urmărirea executării contractelor de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință, se realizează în conformitate cu legislația în vigoare, respectiv Legea locuinței nr. 114/1996, cu modificările ulterioare și normelor de aplicare a acesteia, a Legii nr. 241/2001, pentru aprobarea O.U.G. nr. 40/1999, privind protecția chiriașilor și pentru stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a Normelor de aplicare a acesteia.

Somarea și chemarea în judecată

Art. 15.

Somarea și chemarea în judecată a chiriașilor rău platnici se face prin notificarea persoanelor care locuiesc fără titlu locativ și întocmirea formalităților în vederea evacuării acestora pe cale administrativă și judecătorească, rezilierea, dacă este cazul, a contractelor de închiriere, recuperarea creanțelor și evacuarea chiriașilor care nu respectă clauzele contractuale, precum și întocmirea oricăror acte și proceduri referitoare la executarea contractelor de închiriere și a sancțiunilor prevăzute de lege în caz de neexecutare, urmând ca acestea să reentre în Lista suprafețelor cu destinație de locuințe libere.

Rezilierea contractelor

Art. 16.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele condiții:

- a) La cererea chiriașului;
- b) La cererea proprietarului/operatorului, în condițiile stabilite de lege și contractul de închiriere.

SECȚIUNEA 2 - ADMINISTRAREA SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT ACEEA DE LOCUINȚĂ AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ/ STATULUI ROMÂN

Art. 17.

ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA SERVICIULUI

A. Administrarea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință se realizează astfel:

- a) biroul locativ din D.A.S.C.P.C. din cadrul autorității administrației publice locale și administratorul fondului locativ de stat ține evidența spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în folosința chiriașilor respectiv disponibile ;
- b) **Comisia specială de analiză** - comisie numită prin Hotărâre de Consiliu Local, formată din funcționari din compartiment cu atribuțiuni în domeniu, reprezentantul fondului locativ de stat precum și consilieri locali, care analizează solicitările de spații cu altă destinație decât aceea de locuințe, acordă punctajul potrivit criteriilor de ierarhizare, întocmește listele de priorități și de repartizare a spațiilor disponibile pentru închiriere și analizează/avizează solicitările de schimburi.
- c) **Criterii - cadru** - norme stabilite de Consiliul Local pentru spații cu altă destinație decât aceea de locuințe.

Acestea cuprind:

- d) **Lista solicitanților care au acces la spații cu altă destinație decât aceea de locuințe** - reprezintă lista întocmită de comisia specială de analiză în urma stabilirii dosarelor a căror titulari de cereri se încadrează în prevederile Criteriilor de acces la spații"
- e) **Lista de prioritate** - reprezintă lista întocmită și verificată de comisia specială de analiză în urma acordării punctajului pe baza prevederilor Criteriilor de ierarhizare stabilite prin punctaj.
- f) **Contract de închiriere** - actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea spațiului cu altă destinație decât aceea de locuințe;
- g) **Chirie** - chiria stabilită conform tarifelor aprobate prin hotărâri ale Consiliului Local Municipal sau alte dispoziții legale;

B. Biroul locativ din cadrul D.A.S.C.P.C. în cadrul atribuțiilor sale va proceda la preluarea dosarelor de la entități neguvernamentale, partide politice, instituții publice, beneficiarii Legii nr. 341/2004, analizarea și calcularea punctajului aferent în condițiile reglementărilor legale, prezintă comisiei de specialitate privind repartizarea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuințe și vor fi supuse aprobării prin Hotărâre de Consiliul Local Municipal.

- biroul fond locativ are în evidența spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, libere pe care le comunică Comisiei de specialitate pentru repartizarea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuințe, comisia stabilește destinația și regimul de închiriere ulterior vor fi supuse aprobării Consiliul Local Municipal

- prezintă Comisiilor de Specialitate solicitările pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință atribuite fără licitație (sedii partide politice, asociații neguvernamentale, asociații de proprietari, fundații , instituții– respectiv spații comerciale);

- elaborează reglementări, referate, informări, rapoarte de specialitate fundamentate în problemele spațiilor cu altă destinație decât locuință pe care le propune/supune organelor decizionale, comisiilor de specialitate în vederea elaborării actelor administrative în domeniu care vor fi aprobate prin Hotărâre de Consiliu Local Municipal

- elaborează proiecte de hotărâri cu expunere de motive, (care sunt supuse organelor decizionale, comisiilor de specialitate) în vederea adoptării actelor administrative HCLM sau dispoziție de primar, ulterior se formulează răspunsuri/comunicări în favoarea petenților

- elaborează referate după preluarea Raporturilor de activitate în condițiile prevederilor Hotărârilor de Consiliu Local adoptate în acest sens și la recomandarea administratorului fondului locativ de stat privind soluționarea unor probleme legate de spații cu altă destinație decât aceea de locuințe, în vederea prelungirii contractelor de închiriere și supune aprobării Consiliului local Municipal

- Comisia de specialitate urmărește activitatea societății de profil subordonat consiliului local in conformitate cu contractul de concesiune încheiat propunând măsuri de îmbunătățire a activității daca se impune;

Sarcinile de mai sus se exercită prin personalul de execuție încadrat la Biroul locativ din cadrul D.A.S.C.P.C.

C. Compartimentul administrare spații din cadrul operatorului va proceda la închirierea spațiilor cu altă destinație decât locuințe prin licitație publică sau negociere directă

Din această categorie fac parte spațiile comerciale asociate, prestări servicii, birouri, depozite, cabinete medicale + activități conexe actului medical cu plată, garaje, pivnițe, șoproane, magazii etc.

Procedura licitației publice

În vederea organizării licitației pentru închiriere operatorul solicită aprobarea Municipiului Târgu Mureș, cu privire la scoaterea spațiului la licitație precum și destinația spațiului.

Închirierea spațiilor din această categorie se realizează prin licitație publică cu strigare conform procedurii din regulamentul privind modalitățile de închiriere a spațiilor cu altă destinație decât locuințe.

La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care a cumpărat un caiet de sarcini, a depus garanția de participare și a depus actele solicitate.

Contractele de închiriere pentru această categorie se încheie în baza proceselor verbale de licitație și achitarea garanției de bună execuție pentru semnarea contractului.

În cazul în care spațiul nu se închiriază, se va publica un nou anunț de licitație,.

În cazul în care după repetarea procedurii nu s-a depus nici o ofertă, spațiul poate fi închiriat fără licitație, în baza unei note de negociere, dacă ofertantul oferă prețul de pornire la licitație.

Procedura negocierii directe

Această procedură se aplică spațiilor devenite disponibile, care au fost scoase la licitație de cel puțin două ori și nu s-a depus nici o ofertă de închiriere.

Din această categorie fac parte spațiile comerciale asociate, prestări sericii, birouri, depozite, cabinete medicale + activități conexe actului medical cu plată, garaje, pivnițe, șoproane, magazii etc.

Închirierea spațiilor din această categorie se realizează în baza unei solicitări scrise de către o persoană fizică sau juridică, română sau străină și care acceptă condițiile de închiriere (acceptă tariful de închiriere, depune actele solicitate și achită garanția de bună execuție pentru semnarea contractului de închiriere).

Art. 18.

Perfectarea contractelor de închiriere pentru spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, urmare a dispozițiilor legale ale autorităților administrației publice/a proceselor verbale de licitație etc; contractele se vor încheia pe bază de licitație, cu excepția celor pentru care legea prevede repartiții; În vederea organizării licitației pentru închiriere, operatorul solicită aprobarea Municipiului Târgu Mureș, cu privire la scoaterea la licitație și destinația spațiului.

a) încasarea chiriilor pentru spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, calculate conform tarifelor aprobate prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Târgu Mureș sau alte dispoziții legale;

b) somarea și chemarea în judecată a chiriașilor răi platnici prin grija operatorului serviciului;

c) rezilierea, dacă este cazul, a contractelor de închiriere;

d) recuperarea creanțelor și evacuarea chiriașilor, precum și întocmirea oricăror acte și proceduri referitoare la executarea contractelor de închiriere și a sancțiunilor prevăzute de lege în caz de neexecutare;

e) întocmirea actelor și procedurilor necesare pentru vânzarea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință conform prevederilor Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale;

f) verificarea stării tehnice și a păstrării destinației spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință pentru care sunt perfectate contracte de închiriere.

SECȚIUNEA 3 - VÂNZAREA DIN FONDULUI LOCATIV AFLAT ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ/ STATULUI ROMÂN

Locuințe construite din fondurile statului

Art. 19.

(1) Vânzarea locuințelor construite din fondurile statului care aparțin domeniului privat al statului se realizează conform prevederilor Legii nr. 85/1992, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație, construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Decretului Lege nr. 61/1990 privind vânzarea

de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Guvernului nr. 608/1990, privind stabilirea prețurilor de vânzare ale locuințelor construite din fondurile statului, recepționate după 1 ianuarie 1990.

(2) Documentele necesare întocmirii referatului de aprobare a cumpărării sunt:

a) cerere de cumpărare;

b) contracte de închiriere valabile;

c) extras de carte funciară;

d) acte de stare civilă;

e) declarații notariale pentru titularii contractului de închiriere (soț, soție) că începând cu 01.01.1990 nu au deținut și nu au dobândit sau înstrăinat imobil proprietate personală, teren intravilan, inclusiv casă de vacanță;

(3) În conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului și ale Legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, *"locuințele trecute în proprietatea statului în perioada 06.03.1945 - 22.12.1989 pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere"*

(4) Vânzarea locuințelor situate în imobile care au trecut în proprietatea statului în perioada 6.03.1945 – 22.12.1989, se face în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 și a Legii nr. 112/1995, privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului.

(5) După clarificarea situației juridice, ca urmare a aplicării legilor de restituire către foștii proprietari sau moștenitorii acestora, se parcurge următoarea procedură:

a) verificarea documentelor solicitate de biroul locativ al operatorului și formularea cererii de aprobare a vânzării către Municipiul Târgu Mureș;

b) inspecția în teren a locuinței pentru evaluarea imobilului;

c) verificarea suprafeței locative efective cu cea înscrisă în contractul de închiriere;

d) calculul prețului de vânzare;

e) achitarea prețului de către cumpărător;

f) perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 20.

Documentele necesare perfectării contractului de vânzare - cumpărare:

a) contract de închiriere cu viza *"valabil în vederea cumpărării"*;

b) copii cărți de identitate;

c) extras de carte funciară;

d) adeverință eliberată de administrația financiară a localității de naștere a titularului (și soției) că nu figurează înregistrat cu imobil proprietate sau moștenire (dacă este cazul);

e) certificat de atestare fiscală privind înregistrarea la plata taxelor locale cu alte imobile și certificate fiscale eliberate de ANAF;

f) inspecția în teren a locuinței pentru evaluarea imobilului;

g) verificarea suprafeței locative efective cu cea înscrisă în contractul de închiriere;

h) calculul prețului de vânzare, în condițiile legii;

i) achitarea prețului final de către cumpărător:

- din surse proprii sau
- cu plata în rate lunare eșalonate pe o perioadă de maximum 15 ani, cu o dobânda reprezentând jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României, cu un avans de minimum 30% din prețul apartamentului. Tinerii căsătoriți, în vârstă de până la 30 de ani, precum și persoanele trecute de 60 de ani vor plăti un avans de 10%, iar plata în rate lunare se eșalonează pe o perioadă de maximum 20 de ani.

Locuințele pentru tineri destinate închirierii

Art. 21

(1) Locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, repartizate în condițiile legii, după caz, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului. Vânzarea locuințelor construite în regim de închiriere, pentru tineri, din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe, se realizează în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare;

(2) Actele necesare pentru cumpărarea locuințelor sunt:

a) solicitare adresată operatorului care administrează locuințele;

b) contract de închiriere cu viza **"valabil în vederea cumpărării"**;

c) extras de carte funciară;

d) declarație notarială pentru titulari (soț și soție) și a persoanelor majore cu drept locativ, că începând cu 01.01.1990 nu au deținut sau înstrăinat o locuință proprietate personală, inclusiv casă de vacanță, atât în Municipiul Târgu Mureș cât și în altă localitate din țară sau străinătate;

e) adeverințe de venit cu venitul net de la membrii familiei care sunt încadrați în muncă sau cupoane de pensie;

f) copie acte identitate cu domiciliul stabil la adresă;

g) certificat de atestare fiscală privind înregistrarea la plata taxelor locale cu alte imobile și certificate fiscale eliberate de ANAF;

Art. 22. Vânzarea locuințelor construite în regim de închiriere se face cu respectarea următoarelor condiții obligatorii:

a) prețul locuinței se poate achita integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, sau în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare;

b) titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;

c) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996 privind legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

d) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală;

e) la data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie;

f) valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către operatorul economic în a cărui administrare se află imobilele respective, în conformitate cu legislația în vigoare.

SECȚIUNEA 4 - GESTIUNEA SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ/ STATULUI ROMÂN

Art. 23.

Gestiunea serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflat în domeniul public și privat al Municipiului și în domeniul privat al statului, se organizează la nivelul Municipiului Târgu Mureș după criteriul raport cost-calitate optim pentru serviciile furnizate/prestate și ținându-se cont de mărimea, gradul de dezvoltare și de particularitățile

economico-sociale ale Municipiului, de starea infrastructurii edilitar-urbane și de posibilitățile de dezvoltare.

Art. 24.

Administratorul fondului locativ de stat să fie înființat de consiliul deliberativ al Unității Administrativ Teritoriale care atribuie gestiunea. Unitatea Administrativ Teritorială care atribuie gestiunea să exercite un control și o influență dominantă asupra societății, exercitată prin Adunarea generală a asociațiilor/acționarilor și prin Consiliul de administrație.

Societatea desfășoară exclusiv servicii pentru satisfacerea utilizatorilor din raza de competență a Unității Administrativ Teritoriale delegată.

(1) Gestiunea serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință din Municipiul Târgu Mureș se realizează în conformitate cu prevederile:

- Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 955/2004 privind aprobarea reglementarilor-cadru de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului privat de interes local.

(2) Activitățile specifice serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflat în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș și în domeniul privat al statului, se organizează și se desfășoară pe baza Regulamentului și Caietului de sarcini, ca documentații de reglementare și vor fi aprobate prin Hotărârile ale Consiliului Local al Municipiului Târgu Mureș, indiferent de modalitatea de gestiune hotărâtă.

(3) Raporturile juridice dintre autoritatea administrației publice locale și administratorul fondului locativ de stat, sunt reglementate prin hotărâre de dare în administrare și/sau Contractul de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflat în domeniul privat al Municipiului Târgu Mureș și în domeniul privat al statului.

Art. 25.

(1) Modalitatea de gestiune a serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflat în domeniul public și privat al Municipiului precum și în domeniul privat al statului, este stabilită și aprobată prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului.

(2) Gestiunea directă se realizează prin intermediul unor operatori furnizori/prestatori de servicii de administrare a domeniului public și privat, care pot fi:

a) compartimentele pentru administrarea domeniului public și privat, organizate în cadrul aparatului propriu al consiliilor locale comunale, orașenești, municipale și ale sectoarelor municipiului București, al consiliilor județene și/sau al Consiliului General al Municipiului București, după caz;

b) unul sau mai multe servicii publice, specializate și autorizate conform legii, având personalitate juridică și buget propriu, organizate în subordinea consiliilor locale comunale, orașenești, municipale și

ale sectoarelor municipiului București, a consiliilor județene și/sau a Consiliului General al Municipiului București, după caz.

(3) Operatorii furnizori/prestatori ai serviciilor de administrare a domeniului public și privat menționați la alin. (2) se organizează și funcționează potrivit unui regulament de organizare și funcționare aprobat de consiliul local, consiliul județean și/sau de Consiliul General al Municipiului București, după caz, pe baza regulamentului-cadru de organizare și funcționare a operatorilor serviciilor de administrare a domeniului public și privat, aprobat prin hotărâre a Guvernului.

Art. 26.

(1) **În cazul gestiunii delegate (indirecte)**, desfășurarea activităților specifice serviciului public de administrare a domeniului privat al Municipiului Târgu Mureș și în domeniul privat al statului se va realiza prin încredințarea realizării serviciului public către un operator.

(2) Încredințarea serviciului public se va face prin încheierea unui contract de gestiune încheiat cu operatorul autorizat/desemnat.

(3) Operatorul prin intermediul căruia se desfășoară gestiunea indirectă a serviciului public va fi un operator cu obiectul principal de activitate închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate - cod CAEN 6820

(4) Operatorul serviciului public poate administra patrimoniul propriu și bunuri patrimoniale aflate în domeniul privat al Municipiului Târgu Mureș și în domeniul privat al statului date în administrare, funcționează pe bază de gestiune economică și se bucură de autonomie financiară și funcțională; operatorul este subiect juridic de drept fiscal, este titular al Codului Unic de Înregistrare Fiscală și posedă cont deschis la Trezoreria Municipiului Târgu Mureș întocmind totodată în condițiile legii, buget de venituri și cheltuieli și situații financiare anuale.

(5) Administratorul furnizează/prestează servicii de utilitate publică prin exploatarea și administrarea infrastructurii tehnico-edilitare aferente fondului locativ pe baza hotărârii de dare în administrare sau a contractului de gestiune a serviciului public.

(6) Operatorul serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Târgu Mureș și în domeniul privat al statului își desfășoară activitatea pe baza Regulamentului și a Caietului de sarcini ale serviciului, aprobate de Consiliul Local al Municipiului Târgu Mureș cu respectarea prevederilor și reglementarilor legale.

**CAPITOLUL IV - CONTROLUL ȘI VERIFICAREA ACTIVITĂȚII OPERATORULUI
SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ
DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL
MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ/ STATULUI ROMÂN**

Art. 27.

(1) Coordonarea, monitorizarea și controlul serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflat în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș precum și în domeniul privat al statului se face de către autoritatea administrației publice locale.

(2) Autoritatea deliberativă va monitoriza și va verifica atingerea și respectarea indicatorilor de performanță ai serviciului.

(3) În cazul constatării nerespectării indicatorilor de performanță ai serviciului, autoritatea deliberativă poate propune autorității administrației publice locale aplicarea unor penalități operatorului, numai dacă după implementarea unui plan de acțiuni de către operator nu sunt remediate neconformitățile constatate.

CAPITOLUL V - DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

**SECȚIUNEA 1 - DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI
PUBLICE LOCALE**

Art. 28.

Autoritățile administrației publice locale au următoarele drepturi:

a) să stabilească, să ajusteze, să modifice și să aprobe prețurile și tarifele propuse de operator pentru exploatarea fondului locativ;

b) să monitorizeze și să exercite controlul cu privire la prestarea serviciilor de către operator și să ia măsurile necesare în cazul în care operatorul nu asigură indicatorii de performanță și continuitatea serviciilor la care s-a angajat prin contractul de delegare a gestiunii serviciului, cu excepția situațiilor care nu se datorează operatorului. Monitorizarea și controlul cu privire la respectarea indicatorilor de performanță și a nivelului serviciului, ajustarea periodică a tarifelor conform legislației pentru exploatarea eficientă și în condiții de siguranță, realizarea investițiilor a reparațiilor, și a reabilitărilor bunurilor aparținând fondului locativ în vederea conservării bunurilor patrimoniale care aparțin domeniului privat al Municipiului Târgu Mureș prin prezentarea, de către delegat, anual a situațiilor de lucrări efectuate însoțite de documentele justificative (devize de lucrări , procese verbale de recepție a lucrărilor);

c) să hotărască asupra modalităților de utilizare a spațiilor locative și a celor cu altă destinație decât cea de locuință;

d) în cazul unor abateri grave și repetate ale operatorului, autoritatea administrației publice locale poate denunța unilateral contractul de delegare a gestiunii;

e) să verifice modul de respectare și îndeplinire de către operator a obligațiilor contractuale, cu notificarea prealabilă, în condițiile prevăzute în caietul de sarcini și în regulament;

f) de a solicita informații cu privire la nivelul și calitatea serviciului furnizat/prestat și să ia măsurile necesare în cazul în care operatorul nu asigură indicatorii de performanță și continuitatea serviciilor la care s-a angajat prin contractual de delegare a serviciului, cu excepția situațiilor care nu se datorează operatorului;

g) de a aproba studiile de fezabilitate privind reabilitarea, extinderea și modernizarea dotărilor aferente serviciului public delegat;

h) de a realiza investiții de interes comun în domeniul infrastructurii tehnico – edilitare a serviciului public delegat;

i) de a verifica în teren bunurile din fondul locativ ori de câte ori este nevoie;

Art. 29.

Autoritatea administrației publice locale are următoarele atribuții:

a) să asigure funcționarea serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflat în domeniul privat și public al Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului, în bune condiții;

b) să adopte hotărârile de reglementare a serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflat în domeniul privat al Municipiului și în domeniul privat al statului;

c) să exercite competențele și responsabilitățile ce le revin potrivit legislației în vigoare, referitoare la administratorul fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflat în domeniul în domeniul public și privat al Municipiului precum și în domeniul privat al statului;

d) să adopte politicile și strategiile de dezvoltare a serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflat în domeniul public și privat al Municipiului, precum și în domeniul privat al statului, respectiv a programelor de dezvoltare aferente fondului locativ în integritatea sa.

Art. 30.

(1) Autoritatea administrației publice locale are următoarele obligații:

a) să elaboreze, să aprobe documentele necesare organizării și desfășurării procedurilor legale privind stabilirea modalității de gestiune a serviciului public de administrare a fondului locativ;

b) să respecte și să își îndeplinească obligațiile prevăzute în prezentul regulament și caietul de sarcini al serviciului și în contractul de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ;

c) să păstreze, în condițiile legii, confidențialitatea informațiilor cu privire la activitatea operatorului, altele decât cele publice;

d) să aprobe programul anual de activitate al operatorului, în vederea fundamentării bugetului de venituri și cheltuieli, astfel încât execuția lucrărilor specifice serviciului să se realizeze în limita bugetului aprobat;

e) să faciliteze delegatului autorizarea lucrărilor de reabilitare și investiții a bunurilor patrimoniale care formează fondul locativ, în conformitate cu reglementările legale în vigoare;

f) să își asume pe perioada derulării contractului de delegare toate responsabilitățile și obligațiile ce decurg din calitatea sa de proprietar.

(2) Activitățile specifice serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului, precum și în domeniul privat al statului sunt finanțate din bugetul local pentru:

a) dezvoltarea fondului locativ aflat în administrare;

b) alte obligații legate de administrarea și gospodărirea fondului locativ aflat în administrare.

(3) Sursele de finanțare necesare pentru aplicarea măsurilor de administrare și gospodărire a fondului locativ aflat în administrare vor fi prevăzute în bugetul local al Municipiului Târgu Mureș.

Art. 31.

Autoritatea administrației publice locale are dreptul și obligația de a monitoriza și de a controla modul de administrare, exploatare, întreținere și menținere în funcțiune, dezvoltare și/sau modernizare a bunurilor încredințate prin contractul de delegare a gestiunii serviciului de administrare a fondului locativ.

SECȚIUNEA 2 - DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE OPERATORULUI

Art. 32.

(1) Operatorul serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului are următoarele drepturi:

a) să încaseze contravaloarea serviciilor prestate, corespunzător cantității și calității acestora;

b) să fundamenteze și să propună autorității administrației publice locale modificarea periodică a prețurilor și a tarifelor, în funcție de influențele intervenite în costurile de operare, precum și de cerințele pieței;

c) să sisteze furnizarea/prestarea serviciului, în condițiile nerespectării prevederilor legale și a hotărârilor administrației publice locale referitoare la administrarea integrală a fondului imobiliar încredințat.

(2) Operatorul serviciului public care administrează fondul locativ are dreptul de a efectua verificări, în prezența utilizatorilor (chiriașilor), a modului în care acesta respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și întreținerea spațiului închiriat.

(3) Constatările făcute cu ocazia verificărilor vor fi consemnate într-un proces verbal de constatare care va fi semnat de administrator, chiriaș și de către un reprezentant al asociației locatarilor(chiriașilor) după caz.

Art. 33.

Operatorul serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului are următoarele obligații:

a) să presteze serviciul public utilizatorilor cu care a încheiat contracte, în conformitate cu clauzele prevăzute în contract;

b) să deservească toți utilizatorii din aria de acoperire, fără discriminare;

c) să respecte indicatorii de performanță stabiliți de autoritatea administrației publice locale în regulamentul serviciului și în contractul de atribuire a gestiunii serviciului;

d) să întocmească planul anual de activitate în vederea fundamentării bugetului de venituri și cheltuieli, să întocmească bugetul aferent planului de activități, să le supună aprobării Consiliului de Administrație al operatorului și ulterior autorității administrației publice locale;

e) să desfășoare și să execute lucrări în limita bugetului aprobat;

f) să furnizeze autorității administrației publice locale informațiile solicitate și să asigure accesul la toate informațiile necesare verificării și evaluării funcționării și dezvoltării serviciului, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

g) să reprezinte interesele proprietarului fondului locativ în raport cu utilizatorii, pe de o parte, dar și cu instituțiile publice;

h) să pună în aplicare metode performante de management, care să conducă la reducerea costurilor de operare, inclusiv prin aplicarea procedurilor concurențiale prevăzute de normele legale în vigoare pentru achizițiile publice de lucrări, bunuri și servicii;

i) să asigure întreținerea și repararea imobilele aflate în administrarea sa.

j) să fundamenteze anual și să cuprindă în bugetul de venituri și cheltuieli fonduri pentru investiții, reparații curente și lucrări de întreținere, din surse proprii (din valoarea chiriilor încasate) destinat pentru reparațiile imobilelor construcții cu destinația de locuințe care formează fondul locativ și spații cu altă destinație din domeniul privat al Municipiului Târgu Mureș și domeniul privat al statului;

k) să transmită Municipiului Târgu Mureș modificările de patrimoniu apărute în cursul anului, precum și situația bunurilor patrimoniale (cantitativ și valoric), precum și starea de fapt a acestora, la data de 31 decembrie a fiecărui an pentru înregistrarea în contabilitatea acestuia la încetarea contractului de delegare a gestiunii din alte clauze decât termenul, forța majoră, delegatul este obligat să asigure continuitatea prestării activității în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către delegat, dar nu mai mult de 90 zile;

l) să realizeze lucrări de reabilitare, reparații curente și investiții, conform angajamentelor asumate;

m) să prezinte un plan anual de investiții individual pentru fiecare imobil construcție cu destinație de locuință sau spațiu cu altă destinație decât locuință, în funcție de necesitățile ce se impun și să prezinte realizarea planului;

n) să trateze bunurile patrimoniale care formează fondul locativ de stat ca și cum ar fi în proprietatea delegatului, conform legislației în vigoare (să reevalueze patrimoniul astfel încât valoarea contabilă să reflecte realitatea valorii de piață a fiecărui imobil construcție cu destinația de locuință și a spațiilor cu altă destinație ce formează fondul locativ).

SECȚIUNEA 3 - DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE UTILIZATORILOR

Art. 34.

Utilizatorii serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului au următoarele drepturi:

a) acces neîngrădit la informațiile publice privind serviciul public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului, precum și în domeniul privat al statului;

b) garantarea accesului și a dreptului de a beneficia de serviciul public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului, precum și în domeniul privat al statului din aria de acoperire a fondului locativ de stat;

c) de a beneficia de prevederile hotărârilor și deciziilor cu privire la serviciul public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului precum și în domeniul privat al statului;

Art. 35.

Utilizatorii serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Târgu Mureș și în domeniul privat al statului au următoarele obligații:

a) să respecte clauzele contractului de furnizare/prestare și să își achite obligațiile de plată în conformitate cu prevederile contractuale din contractele încheiate cu operatorul serviciului;

b) să achite sumele reprezentând contravaloarea serviciilor facturate, termenul fiind cel din contractul încheiat cu operatorul serviciului;

c) să plătească penalități de întârziere conform clauzelor din contractul încheiat cu operatorul serviciului, în cazul în care contravin precizărilor de la lit. b);

d) să respecte prevederile din actele de reglementare legală pentru serviciul public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Târgu Mureș și în domeniul privat al statului, în caz contrar fiind pasibili de a fi penalizați sau, în anumite cazuri, să li se rezilieze contractul.

e) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă conform prevederilor contractuale;

f) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și de instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații fiind suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, de obiectele și dotările aferente;

g) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere.

CAPITOLUL VI - FINANȚAREA SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ/ STATULUI ROMÂN

Art. 36.

(1) Cheltuielile curente pentru asigurarea funcționării propriu-zise a serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului și a efectuării/prestării activităților edilitar-gospodărești specific acestuia, respectiv pentru întreținerea, repararea, reabilitarea și/sau modernizarea bunurilor publice aferente domeniului public și privat al Municipiului și domeniului privat al statului, pentru fondul locativ se asigură prin încasarea de la utilizatori, pe baza tarifelor, prețurilor legal aprobate, a unor sume reprezentând contravaloarea serviciilor furnizate/prestate, cu respectarea următoarelor condiții:

a) organizarea și desfășurarea pe principii și criterii comerciale și concurențiale a activității prestate;

b) protejarea autonomiei financiare a operatorului;

c) reflectarea costului efectiv al furnizării/prestării serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Târgu Mureș și în domeniul privat al statului în structura și nivelul tarifelor aprobate de administrația publică locală;

d) ajustarea periodică a prețurilor, tarifelor;

e) recuperarea integrală a cheltuielilor prin prețuri;

f) calcularea, înregistrarea și recuperarea uzurii fizice și morale a mijloacelor fixe specifice infrastructurii edilitar-urbane aferente acestor servicii prin preț, tarif, după caz.

(2) În general, sumele datorate operatorului care administrează imobilele închiriate se constituie drept chirie încasate lunar de la chiriași (utilizatori).

(3) Chiria practică pentru locuință și/sau spațiile cu altă destinație decât cea de locuință va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, precum și recuperarea investițiilor, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum și un profit, supus negocierii între părți.

Art. 37.

(1) Finanțarea și realizarea investițiilor aferente serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului se face cu respectarea legislației în vigoare privind inițierea, fundamentarea, promovarea și aprobarea investițiilor publice, a legislației privind achizițiile publice de lucrări, bunuri și servicii și cu respectarea dispozițiilor legale referitoare la calitatea și disciplina în construcții, urbanism și amenajarea teritoriului.

(2) Finanțarea lucrărilor de investiții se asigură din următoarele surse:

a) subvenții de la bugetul local, în funcție de natura și de modul de organizare și funcționare a serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului și în domeniul privat al statului;

b) credite bancare, interne sau externe, garantate de autoritățile administrației publice locale sau autorități ale administrației publice centrale după caz;

c) sprijin nerambursabil obținut prin aranjamente bilaterale sau multilaterale;

d) participarea capitalului privat în cadrul unor contracte de parteneriat public-privat;

e) transferuri de la bugetul de stat către bugetele locale pentru obiectivele incluse în cadrul unor programe de investiții realizate cu sprijin financiar extern, la a căror finanțare participă și Guvernul;

f) venituri proprii ale operatorului;

g) alte surse constituite potrivit legii.

CAPITOLUL VII - PREȚURI ȘI TARIFE

Art. 38.

(1) Nivelul prețurilor și/sau al tarifelor pentru plata serviciilor de exploatare în interes public a fondului locativ se fundamentează pe baza costurilor de exploatare, a costurilor de întreținere și reparații, a amortismentelor aferente capitalului imobilizat în active corporale și necorporale și include o cotă pentru crearea resurselor necesare dezvoltării și modernizării infrastructurii edilitar-urbane, precum și profitul operatorului.

(2) Aprobarea prețurilor și/sau a tarifelor se face de către autoritatea administrației publice locale în calitate de Adunare generală a acționarilor operatorului, în condițiile respectării normelor legislative și de reglementare în domeniu.

(3) Structura și nivelul prețurilor și tarifelor vor fi stabilite astfel încât:

a) să acopere costul efectiv al furnizării/prestării serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului;

b) să acopere cel puțin sumele investite și cheltuielile curente de întreținere și exploatare;

c) să descurajeze consumul excesiv și risipa;

d) să încurajeze exploatarea eficientă a serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului și în domeniul privat al statului;

e) să încurajeze investițiile de capital;

f) să respecte autonomia financiară a operatorului.

Art. 39.

(1) Aplicarea de către operator a prețurilor și tarifelor avizate și aprobate de autoritatea administrației publice locale în calitate de Adunare generală a acționarilor operatorului este obligatorie.

(2) Prețurile și tarifele aprobate trebuie să respecte următoarele cerințe:

a) să asigure furnizarea/prestarea serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Târgu Mureș și în domeniul privat al statului la nivelurile de calitate și la indicatorii de performanță stabiliți de autoritatea administrației publice locale prin Regulamentul serviciului și prin contractele de delegare a gestiunii, după caz;

b) să realizeze un raport calitate/cost cât mai bun pentru serviciul public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Târgu Mureș și în domeniul privat al statului furnizat/prestat pe perioada angajată și să asigure un echilibru între riscurile și beneficiile asumate de părțile contractante;

c) să asigure exploatarea și întreținerea eficientă a bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Târgu Mureș și domeniului privat al statului, aferente serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Târgu Mureș și în domeniul privat al statului.

CAPITOLUL VIII - ÎNTREȚINEREA, REABILITAREA ȘI/SAU MODERNIZAREA IMOBILELOR APARTINÂND FONDULUI LOCATIV DIN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ / STATULUI ROMÂN

Art. 40.

(1) Stabilirea necesarului privind lucrările de întreținere și reparații curente se va face pe baza informațiilor obținute în urma aplicării unui sistem de monitorizare a tuturor imobilelor din cadrul fondului locativ, cu respectarea normativelor legale, în vigoare privind efectuarea de lucrări de reparații curente.

(2) Neefectuarea la timp a lucrărilor de întreținere influențează starea fizică și morală a imobilelor și mărește volumul și costul lucrărilor de reparații curente.

(3) Propunerile privind programele de reparații și reabilitări se întocmesc în funcție de realizările lucrărilor de întreținere din perioada anterioară celei pentru care sunt planificate reparațiile.

(4) Reabilitarea reprezintă ansamblu operațiunilor de modificare constructivă și/sau funcțională prin care se realizează refacerea și/sau ameliorarea construcțiilor, astfel încât acesta să satisfacă cerințele de siguranță, de confort și de economicitate, pentru a asigura cel puțin nivelul exigențelor minimale stabilite de lege.

(5) Reabilitarea și modernizarea spațiilor aparținând fondului locativ se realizează prin:

a) asigurarea urmării comportării în timp a construcțiilor, conform prevederilor din cartea tehnică a construcțiilor și a reglementărilor tehnice în vigoare;

b) întocmirea listei anuale privind necesarul de lucrări de întreținere și reparații curente pentru imobilele care au destinația de locuință, în conformitate cu prevederile Legii nr. 114/1996, Legea locuinței și a Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

c) verificarea semestrială a stării tehnice a imobilelor și în cazul constatării unor deteriorări în timp a clădirii sau a deteriorării intenționate de către chiriași, se aduce la cunoștință deteriorările constatate autorității administrației publice locale;

d) verificarea de către compartimentul de specialitate din structura operatorului a lucrărilor de reparații sau de întreținere care se pot executa prin firme specializate sau de către muncitorii din cadrul echipelor de intervenție ale operatorului, propunând, unde este cazul, licitații sau solicitări de oferte în vederea executării acestor lucrări;

e) dacă se constată că imobilul a fost deteriorat urmare a întreținerii defectuoase sau cu rea intenție de către chiriași, prin compartimentul de specialitate din structura operatorului se întocmește devizul estimativ cu lucrările care necesită a fi efectuate, fiind somat Chiriașul care le-a produs să le execute pe cont propriu iar în caz de neconformare aceștia vor fi acționați în justiție pentru recuperarea prejudiciului, rezilierea contractului când este cazul și evacuarea din imobil.

CAPITOLUL IX - INDICATORI DE PERFORMANȚĂ

Art. 41.

(1) Indicatorii de performanță de administrare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului sunt prevăzuți în prezentul Regulament și vor fi incluși în hotărâre de dare în administrare/contractul de gestiune a serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului și în domeniul privat al statului.

(2) Autoritatea locală propune valorile indicatorilor de performanță de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului pe baza performanțelor realizate de administrator în perioada anterioară contractului de gestiune.

(3) În situația în care nu sunt disponibile informații înregistrate înainte de data încheierii contractului de concesiune, atunci se va proceda la o monitorizare a performanțelor administratorului în prestarea serviciului public pe o perioadă de cel puțin 1(un) an de zile de la data încheierii contractului.

(4) Valorile indicatorilor de performanță sunt considerate valori ale nivelurilor de bază, față de care se vor raporta performanțele stabilite pentru perioada contractului.

Art. 42.

Indicatorii de performanță stabilesc condițiile ce trebuie respectate de operator pentru asigurarea serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș, avându-se în vedere:

a) continuitatea serviciului din punct de vedere cantitativ și calitativ;

b) prestarea serviciului la aceeași calitate pentru toți utilizatorii;

c) adaptarea permanentă la cerințele utilizatorilor;

d) excluderea oricărei discriminări privind accesul la serviciul public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Târgu Mureș și în domeniul privat al statului;

e) respectarea reglementărilor specifice din domeniul protecției mediului și al sănătății populației;

f) implementarea unor sisteme de management al calității, al mediului, al sănătății și securității muncii.

Art. 43.

Indicatorii de performanță pentru serviciul public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului se referă, în principal, la următoarele activități:

a) îndeplinirea prevederilor contractuale cu privire la calitatea serviciilor efectuate;

b) menținerea unor relații echitabile între operator și utilizator prin rezolvarea rapidă și obiectivă a problemelor, cu respectarea drepturilor și obligațiilor care revin fiecărei părți;

c) soluționarea în timp util a sesizărilor utilizatorilor referitoare la serviciul public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului;

d) lucrări de mentenanță, întreținere și reparații curente ale bunurilor publice din componența fondului locativ.

Art. 44. În vederea urmăririi respectării indicatorilor de performanță, administratorul fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului trebuie să asigure o bază de date care să conțină informații despre:

a) gestiunea serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș și în domeniul privat al statului conform contractului;

b) evidența clară și corectă a imobilelor administrate și a contractelor cu utilizatorii;

c) înregistrarea reclamațiilor și sesizărilor utilizatorilor și modul de soluționare a acestora.

d) evidența lucrărilor de mentenanță și reparații la fondul locativ.

Art. 45.

Indicatorii de performanță au caracter minimal și pot fi modificați/suplimentați conform prevederilor legale în funcție de nivelurile de performanță stabilite pentru operatorul serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului și în domeniul privat al statului.

Art. 46.

(1) Operatorul serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului va prezenta anual, până la sfârșitul primului trimestru al anului următor, un raport către autoritatea deliberativă locală, în calitate de Adunare Generală a Acționarilor în care se va preciza modul în care au fost îndepliniți indicatorii de performanță stabiliți și aprobați.

(2) În situația în care se constată neconformități ale operatorului cu obligația de îndeplinire a indicatorilor de performanță, operatorul are obligația prezentării într-un termen rezonabil a unui plan de măsuri de îmbunătățire a activității sale.

Art. 47.

Indicatorii de performanță al administratorului fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș sunt prevăzuți în Anexa nr. 1 la prezentul Regulament.

CAPITOLUL X – RĂSPUNDERI ȘI SANCTIUNI

Art. 48.

Încălcarea dispozițiilor prezentului Regulament atrage răspunderea disciplinară, civilă, contravențională sau penală, după caz, în condițiile legii.

CAPITOLUL XI – DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

Art. 49.

Prezentul Regulament și anexele aferente se aprobă de către autoritatea administrației publice locale în condițiile legii.

Art. 50.

Operatorul va raporta anual, până la sfârșitul primului trimestru al anului următor, autorității administrației publice locale și autorității de reglementare locală, gradul de îndeplinire a indicatorilor de performanță, motivând situațiile necorespunzătoare și măsurile luate pentru remedierea lor.

Art. 51.

Prezentul Regulament va fi modificat și/sau completat de către autoritatea administrației publice locale ori de câte ori se vor produce schimbări de natură tehnică, tehnologică și/sau legislativă care impun acest lucru.

Art. 52.

Prezentul regulament va intra în vigoare de la data aprobării lui de către autoritatea administrației publice locale.

Art. 53.

Anexa ” Indicatori de performanță și de calitate de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflate în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș” face parte din prezentul Regulament.

Anexa la Regulamentul Serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș,/Statului Român

INDICATORI DE PERFORMANȚĂ ȘI DE CALITATE AI SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLATE IN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ/ STATULUI ROMÂN

Nr. crt.	INDICATORI DE CALITATE ȘI DE PERFORMANȚĂ	Valori
1	Numărul de sesizări justificate rezolvate în 5 zile, raportat la nr. total de sesizări justificate rezolvate pe tipuri de activități:	10%
	• administrare fond locativ	
	• administrare spații cu altă destinație decât cea de locuință	
2	Numărul de sesizări justificate rezolvate în 15 zile , raportat la nr. total de sesizări justificate rezolvate pe tipuri de activități :	40%
	• administrare fond locativ :	
	• administrare spații cu altă destinație decât cea de locuință	
3	Numărul de sesizări justificate rezolvate în 30 zile , raportat la nr. total de sesizări justificate rezolvate pe tipuri de activități:	50%
	• administrare fond locativ	
	• administrare spații cu altă destinație decât cea de locuință	
4	Numărul de sesizări scrise la care s-a răspuns în termen legal, raportat la numărul total de sesizări scrise pe tipuri de activități :	100%
	• administrare fond locativ	
	• administrare spații cu altă destinație decât cea de locuință	
5	Gradul de realizare a lucrărilor de întreținere a imobilelor aparținând fondului imobiliar, conform planului anual de lucrări și a bugetului de venituri și cheltuieli (BVC) aprobat	80%
6	Gradul de realizare a reparațiilor capitale în conformitate cu programele anuale, pe tipuri de activități	80%
	• administrare fond locativ	
	• administrare spații cu altă destinație decât cea de locuință	
7	Gradul de încasare a chiriilor facturate calculat ca raport între valoarea încasată și valoarea facturată lunar	80%
8	Gradul de achitarea a datoriilor către bugetul de stat, local și fonduri speciale	100%
9	Gradul de contractare a locuințelor și spațiilor calculat ca raport între numărul de contracte încheiate și numărul repartițiilor emise de către autoritatea publică locală	100%
10	Gradul de ocupare a spațiului locativ calculat ca raport între numărul de locuințe și spații închiriate raportat la numărul de locuințe și spații care se pot închiria	90%

