

HOTARARE A Nr.30

Privitoare la: «Infiintarea Serviciului de Administrare a Fondului Locativ al orasului Berbesti si aprobarea Regulamentului acestui serviciu.»

Consiliul local al orasului Berbesti intrunit in sedinta ordinara din data de 28.04.2016, orele 18,00, la sediul sau, la care participa un numar de 13 consilieri din totalul de 14 consilieri in functie ;

Vazand ca la sedinta ordinara a consiliului local din data de 28.01.2016, domnul Gulica Florea, a fost ales presedinte de sedinta ;

Luand in dezbatere :

-proiectul de hotarare privitor la: Infiintarea Serviciului de Administrare a Fondului Locativ al orasului Berbesti si aprobarea Regulamentului acestui serviciu.

-expunerea de motive a primarului, nr. 4196 din 22.04.2016;

-raportul de specialitate al compartimentului administratiei publice inregistrat la nr. 4035 din 19.04.2016 ;

-raportul de avizare al comisiei de specialitate a consiliului local inregistrat la nr. 4398 din 28.04.2016;

-raportul de avizare a legalitatii intocmit de secretarul orasului Berbesti, inregistrat la nr. 4197 din 22.04.2016 ;

In conformitate cu prevederile art. 36 alin. (2) lit. "c" si alin.(6), lit. « a », pct. 17 din Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale, republicata, O.G.nr.71/2002, privind oragnizarea si functionarea serviciilor publice de administrare a domeniului public si privat;

Vazand ca au fost respectate prevederile art.7 din Legea nr.52/2003 a transparentei decizionale, republicata, conform procesului verbal de afisare publica nr.4017/19.04.2016;

In temeiul art.45 alin.(1) din Legea 215/2001 a administratiei publice locale, republicata, cu un numar de 13 voturi pentru si 0 impotriva, adopta urmatoarea :

HOTARARE

Art.1. Se infiinteaza Serviciu de Administrare a Fondului Locativ al Orasului Berbesti, in subordinea Consiliului Local al Orasului Berbesti.

Art.2. Se aproba Regulamentul Serviciului de Administrare a Fondului Locativ, din domeniul public si privat al orasului Berbesti, conform Anexei alaturate care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre primar, se va aduce la cunostiinta publica prin afisare si se va comunica primarului, Serviciului de Fond Locativ si Institutiei Prefectului judetului Valcea, prin grija secretarului localitatii.

PRESEDINTE DE SEDINTA
GULICA FLOREA



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
GHEORGHE ION

BERBESTI
28.04.2016

REGULAMENTUL

SERVICIULUI DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV DIN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL ORASULUI BERBESTI

CAPITOLUL I.

DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. - (1) Prezentul Regulament stabilește cadrul juridic unitar privind desfășurarea serviciului de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație, definind modalitățile și condițiile cadru ce trebuie îndeplinite pentru asigurarea serviciului, indicatorii de performanță, condițiile tehnice, raporturile dintre operator, utilizator și autoritatea publică locală, în conformitate cu prevederile, Legea nr. 51/2006 și a Legii nr. 114/1996 abrogată parțial Legea nr. 287/2009 Codul Civil precum și a altor reglementări în domeniu.

(2) Prevederile prezentului Regulament se aplică Serviciului de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ al orasului Berbesti, înființat și organizat de autoritatea administrației publice locale, pentru satisfacerea nevoilor populației, ale instituțiilor publice și ale agenților economici de pe raza Orasului Berbesti.

Art. 2. Serviciul de Administrare a Fondului Locativ este serviciu public de interes local, fara personalitate juridică fiind operator de drept public al serviciului de administrare a fondului locativ înființat de autoritatea deliberativă a orasului, în baza H.C.L. nr. 30/28.04.2016 primește în administrare fondul locativ aflat în domeniul public și privat de pe raza Orasului Berbesti, care s-a aflat în administrarea Firmei Gospodărire Locala Berbesti SRL, urmare a hotărârii Consiliului Local Berbesti.

Art. 3. Condițiile tehnice și indicatorii de performanță prevăzuți în prezentul Regulament au un caracter minimal. Consiliul Local Berbesti, ca organ deliberativ poate aproba și alți indicatori de performanță sau condiții tehnice pentru serviciul de administrare a fondului locativ, pe baza unor studii de specialitate.

Art. 4. Serviciul de Administrare a Fondului Locativ Berbesti, având ca obiect de activitate serviciul de administrare a fondului locativ se organizează și se administrează cu respectarea prevederilor legale în vigoare, privind administrația publică locală, descentralizarea administrativă și financiară, dezvoltarea regională, finanțele publice locale și cu respectarea principiilor:

- a) autonomiei locale;
- b) descentralizării serviciilor publice;
- c) subsidiarității și proporționalității;
- 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 nr. 51/2006, legea serviciilor comunitare de utilități publice;
- Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, aprobată cu modificări prin Legea nr. 3/2003;

- 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;

- Legea nr. 114/1996, legea locuinței, abrogată parțial;

- Legea nr. 309/2009, pentru aprobarea H.G. nr. 310/2007, privind protecția chiriașilor și pentru stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință 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;

- 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. 215/2001 privind Legea administrației publice locale;

CAPITOLUL II.

DEFINIȚII

Art. 6. Pentru definirea obiectului prezentului regulament se folosesc următorii termeni:

a) *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;

b) *domeniul privat al unităților 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;

c) *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;

d) *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;

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

f) *spații cu altă destinație* - spații în care se desfășoară activități economice, sociale, culturale, etc. (spații comerciale, spații pentru prestări servicii, sedii bănci, etc.).

Art. 7. De asemenea în prezentul Regulament mai sunt utilizați termenii din Legea nr. 114/1996 - legea locuinței:

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

- *Locuința socială* - locuința 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* - locuința destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

- *Locuința de intervenție* - locuința destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența în caz de urgență în cadrul respectivelor unități economice sau bugetare.

- *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 caror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și măsurilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari.

- *Locuința de protocol* - locuința destinată utilizării de către persoanele care sunt alese în unele funcții ori demnități publice, exclusiv pe durata exercitării acestora.

- *Casa de vacanță* - locuința ocupată temporar, ca reședință secundară, destinată odihnei și recreerii.

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

- *Contractul de închiriere* este un contract prin care o persoană numită locator se obligă să asigure unei alte persoane, numită locatar, în folosință temporară, totală sau parțială, o locuință.

CAPITOLUL III.

ORGANIZAREA ȘI GESTIUNEA SERVICIULUI DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE

SECȚIUNEA 1.

ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA SERVICIULUI DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV

A. EVIDENȚA LOCUINȚELOR LIBERE ȘI COMUNICAREA LOR LA COMISIA SOCIALĂ ÎN VEDEREA REPARTIZĂRII

Art. 8. Fondul de locuințe este compus din:

- locuințe sociale;
- locuințe pentru tineri, construite în regim de închiriere din fonduri ANL;
- locuințe în regim normal de închiriere.

Locuințe libere sunt:

a) locuințe care trec în administrarea Serviciului de Administrare a Fondului Locativ Berbesti, urmare realizării de investiții;

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

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

Individual, pentru fiecare unitate locativă care poate fi repartizată, se transmite compartimentului de spațiu locativ din cadrul Serviciului de Administrare a Fondului Locativ, adresa poștală a locuinței, numărul de camere și dependințe, suprafața utilă și situația juridică a imobilului. Compartimentul de spațiu locativ prezintă situația locuințelor libere în cadrul ședințelor Consiliului Local care analizează solicitările de locuințe și repartizează locuințele care aparțin fondului locativ.

B. ÎNTOCMIREA ȘI VERIFICAREA DOSARELOR CU SOLICITĂRILE DE LOCUINȚĂ

Art. 9. Perfectarea contractelor de închiriere se realizează urmare a repartițiilor de locuințe emise de Comisia Socială numită în vederea analizării cererilor și repartizării locuințelor care aparțin domeniului public și privat al Orasului Berbesti.

D. PRELUNGIREA CONTRACTELOR DE ÎNCHIRIERE

Art. 10. Asigurarea continuității contractelor de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuințe, prin prelungirea duratei de închiriere este reglementată prin acte normative emise de către

Guvernul României.

Documentele solicitate de sectorul de fond locativ pentru reînnoirea contractelor de închiriere și prelungirea duratei de închiriere sunt:

- 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 casa de vacanță, atât în Orasul Berbesti cât și în altă localitate din țară sau străinătate;
- certificat de atestare fiscală eliberat de Direcția Finanțelor Publice Locale privind înregistrarea la plata taxelor locale cu alte imobile, pentru toate persoanele majore înscrise în fișa suprafeței locative;
- copii acte identitate pentru toate persoanele înscrise în fișa suprafeței locative;
- adeverința eliberată de administrația financiară din localitatea de naștere a titularului (și soției) că nu figurează înregistrat cu imobil proprietate sau moștenire (dacă este cazul);
- adeverința de achitare a utilităților;
- adeverința de achitare a chiriei;
- cupon de pensie sau adeverința cu veniturile pe care le realizează membrii majori cu drept locativ în locuință.

E. URMĂRIREA CONTRACTELOR DE ÎNCHIRIERE

Art. 11. 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. 309/2009, pentru aprobarea H.G. nr. 310/2007, privind protecția chiriașilor și pentru stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință, cu modificările și completările ulterioare.

F. SOMAREA ȘI CHEMAREA ÎN JUDECATĂ

Art. 12. Somarea și chemarea în judecată a chiriașilor răi 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 cu titlu locativ sau samavolnic 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.

G. VÂNZAREA LOCUINTELOR CONSTRUITE DIN FONDURILE STATULUI, VÂNZAREA LOCUINTELOR CARE APARTIN DOMENIULUI PRIVAT.

Art. 13. Vânzarea locuințelor construite din fondurile statului care aparțin domeniului privat se realizează conform prevederilor Legii nr. 85/1992 și a Decretului Lege nr. 61/1990, a Hotărârii Guvernului nr. 608/25.05.1990, Ordinul nr. 197/D din 23.07.1990. Documentele solicitate de sectorul de fond locativ necesare întocmirii referatului de aprobare a cumpărării sunt:

- cerere de cumpărare, adresată Serviciului de Administrare a Spațiului Locativ;
- declarații notariale pentru titularii contractului de închiriere (soț, soție) că începând cu 01.01.1990 nu au dețin și nu au dobândit sau înstrăinat imobil proprietate personală, teren intravilan, inclusiv casa de vacanță;
- certificat de atestare fiscală privind înregistrarea la plata taxelor locale cu alte imobile;
- copii buletine;
- documentația pentru înscrierea în cartea funciară (memoriu tehnic);
- fotografii imobil;
- 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);
- adeverință de achitare a utilităților;
- adeverință de achitare a chiriei;
- dosar cu șină;
- verificarea în teren și aprobarea stării tehnice a locuinței pentru determinarea coeficientului

de stare tehnică;

- verificarea suprafeței locative efective cu cea înscrisă în contractul de închiriere;
- calculul prețului de vânzare;
- achitarea prețului de către cumpărător;
- perfectarea contractului de vânzare-cumpărare la notar.

SECȚIUNEA 2.

REABILITAREA ȘI MODERNIZAREA SPAȚIILOR APARTINÂND FONDULUI LOCATIV

Art. 14. Reabilitarea și modernizarea spațiilor aparținând fondului locativ se realizează prin:

- a) asigurarea urmăririi 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 și a Legii 287/2009 Codul Civil.
- c) verificarea trimestrială a stării tehnice a imobilelor iar urmare constatării deteriorării stării tehnice a clădirii sau a deteriorării intenționate de către chiriași se înaintează către biroul tehnic nota de comandă prin care se aduce la cunoștința deteriorările constatate;
- d) verificarea de către biroul tehnic a lucrărilor de reparații sau de întreținere care se pot executa prin firme specializate sau de către muncitorii din cadrul echipei de intervenție, organizând, unde este cazul, licitații sau solicitări de oferte în vederea executării acestor lucrări;
- e) dacă se constată că imobilul a fost deteriorat urmare întreținerii defectuoase sau cu rea intenție de către chiriași, prin biroul tehnic 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.

SECȚIUNEA 3.

GESTIUNEA SERVICIULUI DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV

Art. 15. Gestiunea serviciului de administrare a fondului locativ se organizează la nivelul Orasului Berbesti 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 Orasului Berbesti, de starea infrastructurii edilitar-urbane și de posibilitățile de dezvoltare.

Art. 16. - (1) Gestiunea serviciului de administrare a fondului locativ din Orasul Berbesti se realizează în condițiile Legii nr. 51/2006, prin gestiune directă.

(2) Gestiunea directă a serviciului de administrare a fondului locativ este aprobată prin hotărâre a C.L. Berbesti având în vedere Strategia de Dezvoltare a Orasului Berbesti și corelat cu Programul de lucrări stabilit de autoritatea publică locală.

(3) Activitățile specifice serviciului de administrare a fondului locativ se organizează și se desfășoară pe baza Regulamentului Serviciului aprobat prin hotărârea C.L. Berbesti.

(4) În cazul gestiunii directe, entitatea juridică delegată va putea subdelega serviciul public, pe tipuri de activități.

Art. 17. - (1) Raporturile juridice dintre Primăria Orasului Berbesti și Serviciul de Administrare a Fondului Locativ în calitate de operator al serviciului de administrare a fondului locativ, sunt reglementate prin hotărâre de dare în administrare a serviciului pentru gestiunea directă.

(2) Gestiunea directă este modalitatea de gestiune în care autoritățile deliberative și executive, în numele unității administrativ-teritoriale, își asumă și exercită nemijlocit toate competențele și responsabilitățile ce le revin potrivit legii, cu privire la furnizarea/prestarea serviciilor de utilități publice, respectiv la administrarea, funcționarea și exploatarea sistemului de utilități publice aferent acestora.

(3) Gestiunea directă se realizează prin intermediul Serviciului de Administrare a Fondului Locativ în calitate de operator de drept public înființat la nivelul unității administrativ-teritoriale pe baza hotărârilor de dare în administrare adoptate de autoritatea deliberativă a acestuia. Acest operator este serviciu public de interes local fără personalitate juridică, înființat și organizat prin hotărârea autorității deliberative a unității administrativ-teritoriale a Orasului Berbesti..

Art. 18. - (1) Activitatea de monitorizare, precum și controlul respectării prevederilor regulamentului serviciului de administrare a fondului locativ aferent domeniului public și private al Orasului Berbesti, se realizează de către autoritatea publică locală a Orasului Berbesti.

(2) Primăria Orasului Berbesti va urmări și verifica atingerea și respectarea indicatorilor de performanță ai serviciului prevăzuți în prezentul Regulament.

CAPITOLUL IV. DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

SECȚIUNEA 1.

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE

Art. 19. Autoritățile administrației publice locale au următoarele drepturi:

a) stabilirea, ajustarea, modificarea și aprobarea prețurilor, tarifelor și taxelor proprii operator;

b) să sancționeze operatorul în cazul în care acesta nu asigură continuitatea serviciului și respectă indicatorii de performanță și parametrii de eficiență la care s-a angajat, cu excepția situațiilor care nu se datorează operatorului de serviciu;

c) în cazul unor abateri grave și repetate ale operatorului, autoritatea administrației publice locale poate anula hotărârea de atribuire a gestiunii serviciului;

d) să monitorizeze și să exercite controlul cu privire la prestarea serviciilor și să ia măsurile necesare în cazul în care operatorul nu asigură indicatorii de performanță și continuitatea serviciilor pentru care s-a obligat.

Art. 20. Autoritățile administrației publice locale au următoarele atribuții:

a) asigurarea funcționării serviciului de administrare a fondului locativ în bune condiții;

b) luarea inițiativelor și adoptarea hotărârilor de reglementare a serviciului de administrare a fondului locativ;

c) exercitarea competențelor și responsabilităților ce le revin potrivit legislației în vigoare referitoare la serviciul de administrare a fondului locativ.

Art. 21. Autoritățile administrației publice locale au următoarele obligații:

a) să elaboreze, să aprobe documentele necesare organizării și desfășurării procedurii de gestiune directă;

b) să respecte și să își îndeplinească obligațiile prevăzute în regulament;

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

SECȚIUNEA 2.

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE OPERATORULUI

Art. 22. Operatorul furnizor/prestator al serviciului de administrare a fondului locativ are următoarele drepturi:

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

b) să propună autorităților administrației publice locale ajustarea periodică a prețurilor și tarifelor, în funcție de influențele intervenite în costurile de operare;

c) să sisteze furnizarea/prestarea serviciului.

Art. 23. Operatorul furnizor/prestator al serviciului de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație are următoarele obligații:

a) să presteze servicii utilizatorilor cu care au încheiat contracte de furnizare/prestare a serviciului, în conformitate cu clauzele prevăzute în contract;

b) să deservească toți utilizatorii din aria de acoperire;

04
175

c) să respecte indicatorii de performanță stabiliți de autoritatea administrației publice locale în regulamentul serviciului;

d) să întocmească planul anual de activitate în vederea fundamentării bugetului de venituri și cheltuieli, iar execuția lucrărilor să se realizeze în limita bugetului aprobat;

e) să furnizeze autorităților 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;

f) 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;

g) să asigure finanțarea pregătirii și perfecționării profesionale a propriilor salariați;

h) să asigure evaluarea riscurilor de accidentare și îmbolnăvire profesională la locurile de muncă;

i) să asigure instruirea și informarea personalului în problemele de protecția muncii prin instructaj general/periodic, la locul de muncă.

SECȚIUNEA 3.

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE UTILIZATORILOR

Art. 24. Utilizatorii serviciului de administrare a fondului locativ au următoarele drepturi:

a) acces neîngrădit la informațiile publice privind serviciul de administrare a fondului locativ

b) garantarea accesului și dreptului de a beneficia de serviciul de administrare a fondului locativ din aria de acoperire a operatorului;

c) de a beneficia de prevederile hotărârilor și deciziilor cu privire la serviciul de administrare a fondului locativ;

d) de a contesta, în condițiile legale, hotărârile adoptate de Consiliul Local al Orasului Berbesti.

Art. 25. Utilizatorii serviciului de administrare a fondului locativ au următoarele obligații:

a) să respecte clauzele contractului de furnizare/prestare și să își achite obligațiile de plată în conformitate cu prevederile acestora;

b) să achite sumele reprezentând contravaloarea serviciilor facturate, termenul fiind ultima zi lucrătoare a lunii pentru care s-a emis factura;

c) să plătească penalități de întârziere egale cu cele stabilite pentru neplata obligațiilor față de bugetul de stat, în cazul în care contravin precizărilor de la lit. (b);

d) să respecte prevederile regulamentului serviciului de administrare a fondului locativ în caz contrar fiind pasibili de a fi penalizați sau, în anumite cazuri, să li se sisteze serviciul prestat.

CAPITOLUL V.

FINANȚATAREA SERVICIULUI DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE

Art. 26. Cheltuielile curente pentru asigurarea funcționării propriu-zise a serviciului de administrare a fondului locativ și efectuării/prestării activităților edilitar-gospodărești specifice acestuia, respectiv pentru întreținerea, reabilitarea și exploatarea infrastructurii edilitar-urbane aferente domeniului public și privat al Orasului Berbesti, se asigură prin încasarea de la utilizatori, pe baza tarifelor, prețurilor sau taxelor 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 de administrare a fondului locativ, în structura și nivelul tarifelor și ale taxelor locale practicate;

d) ajustarea periodică a prețurilor, tarifelor și taxelor;

e) recuperarea integrală a cheltuielilor prin tarife sau prin taxe locale;

f) calcularea, înregistrarea și recuperarea uzurii fizice și morale a mijloacelor fixe specifice

infrastructurii edilitar-urbane aferente acestor servicii prin preț, tarif sau taxă.

Art. 27. - (1) Finanțarea și realizarea investițiilor aferente serviciului de administrare a fondului locativ 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 *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 de administrare a fondului locativ;
- b) credite bancare, interne sau externe, garantate de autoritățile administrației publice locale sau de Guvern;
- c) sprijin nerambursabil obținut prin aranjamente bilaterale sau multilaterale;
- d) taxe speciale instituite în condițiile legii;
- e) participarea capitalului privat în cadrul unor contracte de parteneriat public-privat;
- f) 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;
- g) venituri proprii ale operatorului;
- h) alte surse constituite potrivit legii.

CAPITOLUL VI.

PREȚURI, TARIFE ȘI TAXE

Art. 28. - (1) Nivelul prețurilor și/sau al tarifelor pentru plata serviciilor de administrare a fondului locativ se fundamentează pe baza costurilor de producție și 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 Consiliul Local Orasenesc Berbesti sau prin hotărâri ale Guvernului României.

(3) Cuantumul și regimul taxelor locale se stabilesc anual prin hotărâri ale Consiliului Local Orasenesc Berbesti, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(4) Structura și nivelul prețurilor, tarifelor și taxelor vor fi stabilite astfel încât:

- a) să acopere costul efectiv al furnizării/prestării serviciului de administrare a fondului locativ;
- 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 de administrare a fondului locativ;
- e) să încurajeze investițiile de capital;
- f) să respecte autonomia financiară a operatorului.

Art. 29. - (1) Aplicarea de către operator a prețurilor, tarifelor și taxelor avizate și aprobate de Consiliul Local Orasenesc Berbesti este obligatorie.

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

- a) asigurarea furnizării/prestării serviciilor de administrare a fondului locativ la nivelurile de calitate și la indicatorii de performanță stabiliți de Consiliul Local al Orasului Berbesti, prin regulamentul serviciului și prin contractele de delegare a gestiunii, după caz;
- b) realizarea unui raport calitate/cost cât mai bun pentru serviciile de administrare a fondului locativ furnizate/prestate pe perioada angajată și asigurarea unui echilibru între riscurile și beneficiile asumate de părțile contractante;
- c) asigurarea exploatării și întreținerii eficiente a bunurilor aparținând domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, aferente serviciului de administrare a fondului locativ.

Art. 30. Pentru serviciile efectuate se percep taxe care se stabilesc anual prin Hotărâre a Consiliului Local Berbesti. Neplata la termen a taxelor legale duce la calcularea penalităților de întârziere.

form dispozițiilor legale în vigoare.

31. Prețurile, tarifele și taxele vor fi fundamentate de către Serviciul de Administrare a Fondului Locativ și aprobate prin hotărâre a Consiliului Local Berbesti.

CAPITOLUL VII.

INDICATORI DE PERFORMANȚĂ

32. - (1) Autoritatea Administrației Publice a Orasului Berbesti stabilește și aprobă valorile indicatorilor de performanță ai serviciului de administrare a fondului locativ după dezbaterile publice aplică a acestora.

(2) Indicatorii de performanță ai serviciului de administrare a fondului locativ se precizează în prezentul regulament.

(3) Autoritatea Administrației Publice a Orasului Berbesti aplică penalități operatorului serviciului de administrare a fondului locativ, în cazul în care acesta nu prestează serviciul la parametrii de eficiență și calitate la care s-a obligat ori nu respectă indicatorii de performanță ai serviciului.

33. - (1) Indicatorii de performanță stabilesc condițiile ce trebuie respectate de operator pentru prestarea serviciului de administrare a fondului locativ din Orasul Berbesti.

(2) Indicatorii de performanță asigură condițiile pe care trebuie să le îndeplinească serviciul de administrare a fondului locativ, avându-se în vedere:

- a) continuitatea din punct de vedere cantitativ și calitativ;
- b) prestarea serviciului pentru toți utilizatorii din aria sa de responsabilitate;
- c) adaptarea permanentă la cerințele utilizatorilor;
- d) excluderea oricărei discriminări privind accesul la serviciul de administrare a fondului locativ;

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 al siguranței muncii.

34. Indicatorii de performanță pentru serviciul de administrare a fondului locativ se referă la următoarele activități:

- a) facturarea și încasarea contravalorii serviciilor efectuate;
- b) îndeplinirea prevederilor contractuale cu privire la calitatea serviciilor efectuate;
- c) menținerea unor relații echitabile între operator și utilizator prin rezolvarea rapidă și eficientă a problemelor, cu respectarea drepturilor și obligațiilor care revin fiecărei părți;
- d) soluționarea în timp util a reclamațiilor utilizatorilor referitoare la serviciul de administrare a fondului locativ;
- e) prestarea serviciului de administrare a fondului locativ, pentru toți utilizatorii din Orasul Berbesti, pentru care are hotărâre de dare în administrare sau contract de delegare a gestiunii.

35. În vederea urmăririi respectării indicatorilor de performanță, operatorul serviciului de administrare a fondului locativ trebuie să asigure:

- a) gestiunea serviciului de administrare a fondului locativ conform hotărârii de dare în administrare;
- b) evidența clară și corectă a utilizatorilor;
- c) înregistrarea activităților privind facturarea și încasarea contravalorii serviciilor efectuate;
- d) înregistrarea reclamațiilor și sesizărilor utilizatorilor și modul de soluționare a acestora.

36. Indicatorii de performanță și de evaluare ai serviciului de administrare a fondului locativ se cuantifică cantitativ, și vor fi prevăzuți ca anexă în prezentul Regulament.

37. Indicatorii de performanță (anexa nr. 1 din prezentul Regulament) au caracter minimal și pot fi modificați/suplimentați conform prevederilor legale.

38. Trimestrial, operatorul serviciului de administrare a fondului locativ va prezenta un raport autorității publice locale în care se va preciza modul în care au fost îndepliniți indicatorii de performanță stabiliți și aprobați în prezentul Regulament - (anexa nr. 1), precum și explicarea cauzelor (motive și măsuri luate) în care nu s-a realizat gradul de îndeplinire al acestora.

CAPITOLUL VIII.

CONSTATAREA ȘI SANȚIONAREA CONTRAVENȚILOR

Art. 39. - (1) Încălcarea dispozițiilor prezentului regulament atrage răspunderea disciplinară, civilă sau contravențională sau penală, după caz, prin:

- a) somarea privind neîndeplinirea clauzelor prevăzute în contractul de închiriere;
- b) aplicarea unor penalizări corespunzătoare prejudiciilor aduse utilizatorilor, pentru a determina operatorul să remedieze deficiențele constatate. Penalizările vor fi definite în contract;
- c) rezilierea contractului de închiriere dacă, după încheierea acestuia, se constată încălcarea repetată a obligațiilor contractuale de către locatar;
- d) drept de retenție asupra bunurilor aflate în spațiul închiriat, până la plata integrală a chiriei, penalităților.

(2) Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se fac de către primar sau persoana împuternicit în acest sens.

(3) Contravențiile și aplicarea sancțiunilor se completează cu dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare și a altor prevederi legale în domeniu.

Art. 40. Consiliul Local Orasenesc Berbesti poate stabili și alte fapte ce constituie contravenții și alte valori ale sancțiunilor aplicate.

CAPITOLUL IX.

DISPOZIȚII FINALE

Art. 41. Soluționarea tuturor reclamațiilor referitoare la desfășurarea serviciului de administrare a fondului locativ, se va face în conformitate cu legislația în vigoare.

Art. 42. Prezentul Regulament a fost întocmit cu consultarea factorilor implicați și supus dezbatelor publice.

Art. 43. Regulamentul serviciului de administrare a fondului locativ este aprobat de către Consiliul Local Orasenesc Berbesti și intră în vigoare la data aprobării.

Art. 44. Prezentul Regulament va fi modificat și/sau completat ori de câte ori se vor produce schimbări de natură tehnică, tehnologică și/sau legislativă care impun acest lucru.

PRESEDINTE DE SEDINTA
GULICA FLOREA



SECRETAR
GHEORGHE ION

INDICATORI DE PERFORMANȚĂ ȘI DE CALITATE AI SERVICIULUI DE ADMINISTRARE A
FONDULUI LOCATIV

Nr. Crt.	INDICATORI DE CALITATE ȘI DE PERFORMANȚĂ	Trimestrul				Total an
		I	II	III	IV	
0	1	2	3	4	5	6
1.	Numărul de solicitări de îmbunătățire a parametrilor de calitate ai serviciului, rezolvate, raportat la numărul total de cereri de îmbunătățire a activității serviciului, pe categorii de activități: - administrare fond locativ	min. 80%	min. 80%	min. 80%	min. 80%	min. 80%
2.	Numărul de reclamații rezolvate privind serviciile prestate, raportat la numărul total de reclamații privind serviciile prestate pe tipuri de activități și categorii de utilizatori. - administrare fond locativ	min. 50%	min. 50%	min. 50%	min. 50%	min. 50%
3.	Pondere din numărul de reclamații de la pct. 2 care s-au dovedit justificate.	max. 50%	max. 50%	max. 50%	max. 50%	max. 50%
4.	Procentul de reclamații de la pct. 3 care au fost rezolvate în 15 zile lucrătoare.	80%	80%	80%	80%	80%
5.	Numărul de reclamații rezolvate în 48 de ore, raportat la numărul total de reclamații pe tipuri de activități: - administrare fond locativ	60%	60%	60%	60%	60%
6.	Numărul de reclamații rezolvate privind calitatea activității prestate, raportat la numărul total de reclamații privind calitatea activității prestate.	85%	85%	85%	85%	85%
7.	Pondere din numărul de reclamații de la pct. 6 care s-au dovedit justificate.	max. 50%	max. 50%	max. 50%	max. 50%	max. 50%
8.	Numărul de reclamații scrise la care s-a răspuns în termen legal, raportat la numărul total de reclamații, pe tipuri de activități: - administrare fond locativ	100%	100%	100%	100%	100%
9.	Numărul de sesizări din partea Agenției de Mediu, Direcției de Sănătate Publică, Direcția Județeană de Cultură, Culte și Patrimoniu Național, Inspectoratul de Stat în Construcții, rezolvate, raportate la total sesizări primite.	95%	95%	95%	95%	95%
10.	Numărul de utilizatori care au primit despăgubiri datorate culpei operatorului sau din cauza nerespectării condițiilor corespunzătoare de prestare a activității.	0	0	0	0	0
11.	Gradul de realizare a lucrărilor de reabilitare și modernizare a spațiilor aparținând fondului locativ, conform planului anual de lucrări și a bugetului aprobat.	100%	100%	100%	100%	100%
12.	Gradul de achitare a datoriilor către bugetul de stat, local și fonduri speciale.	100%	100%	100%	100%	100%