

**ANEXA 8. ÎNFIINȚAREA, ORGANIZAREA ȘI EXPLOATAREA
UNOR SERVICII DE ÎNTREȚINERE, REPARAȚII CURENTE ȘI
REABILITARE A FONDULUI LOCATIV AFLAT ÎN
PROPRIETATEA UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV TERITORIALE**



CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Scopul acestui regulament este stabilirea unor reguli unitare și explicite care vizează ansamblul de operațiuni și proceduri specifice activităților de administrare a fondului locativ în municipiul Râmnicu Vâlcea, în conformitate cu principiile și reglementările legale în vigoare.

Art. 2. În scopul înțelegerii prezentului regulament au fost definiți termenii cuprinși în ANEXA 11.

Art. 3. Înființarea, organizarea, coordonarea, monitorizarea și controlul funcționării Serviciului public de administrare a fondului locativ din domeniul public și privat al municipiului Râmnicu Vâlcea intră în competența exclusivă a autorităților administrației publice locale.

Art. 4. Autoritățile administrației publice locale asigură gestiunea Serviciului public de administrare a fondului locativ din domeniul public și privat al municipiului Râmnicu Vâlcea pe criterii de competitivitate, eficiență economică și managerială, urmărind atingerea indicatorilor de performanță a serviciului public. stabiliți în Anexa 8.2 la prezentul regulament

Art. 5. Desfășurarea activităților edilitar-gospodărești, specifice Serviciului public de administrare a fondului locativ din domeniul public și privat al municipiului Râmnicu Vâlcea trebuie să asigure:

- a) satisfacerea cerințelor și nevoilor de utilitate și interes public;
- b) continuitatea serviciului;
- c) administrarea și gestionarea infrastructurii edilitar-urbane aferente;
- d) funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a infrastructurii edilitar-urbane aferente;
- e) ridicarea continuă a standardelor de calitate și a indicatorilor de performanță a serviciilor oferite cetățenilor;
- f) dezvoltarea și modernizarea infrastructurii edilitar-urbane în corelare cu planurile și documentațiile de urbanism;
- g) protecția și conservarea mediului natural și construit, precum și a monumentelor și siturilor istorice și arhitectonice, în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- h) protecția igienei și sănătății publice, în conformitate cu reglementările specifice în vigoare.

Art. 6. Serviciul public de administrare a fondului locativ din domeniul public și privat al municipiului Râmnicu Vâlcea acționează în interesul comunităților locale și răspunde pentru modul în care organizează, coordonează și controlează gestionarea bunurilor, terenurilor și obiectivelor din patrimoniul fondului locativ administrat.

Art. 7. Serviciul public de administrare a fondului locativ din domeniul public și privat al municipiului Râmnicu Vâlcea asigură îndeplinirea următoarelor obiective:

- Exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a infrastructurii edilitar-urbane aferente;
- Protecția și conservarea mediului natural și construit, în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- Creșterea calității serviciilor prestate;

Art. 8. (1) Serviciul public de administrare a fondului locativ din domeniul public și privat al municipiului Râmnicu Vâlcea este în responsabilitatea operatorului serviciului și se va realiza potrivit planului anual de activitate al operatorului, întocmit de către acesta și aprobat de către Consiliul Local odată cu bugetul de venituri și cheltuieli.

(2) Lucrările aferente serviciului se vor executa și se vor deconta în limita bugetului de venituri și cheltuieli al operatorului.

Art. 9. Prestarea serviciului public de administrare a fondului locativ din domeniul public și privat al municipiului Râmnicu Vâlcea este monitorizată, controlată și reglementată de autoritatea locală de monitorizare, control și reglementare, în conformitate cu legislația în vigoare.

Art. 10. Accesul la informațiile publice privind serviciul public de administrare a fondului locativ din domeniul public și privat al municipiului Râmnicu Vâlcea este asigurat prin grija operatorului.

Art. 11. Înființarea, organizarea, exploatarea și funcționarea serviciului public de administrare a fondului locativ din domeniul public și privat al municipiului Râmnicu Vâlcea are în vedere respectarea și îndeplinirea următoarelor cerințe:

- a) securitatea serviciilor furnizate/prestate;
- b) continuitatea serviciilor din punct de vedere cantitativ și calitativ;
- c) adaptabilitatea serviciilor la cerințele comunităților locale;
- d) accesul liber la servicii și la informațiile referitoare la acestea;
- e) tarifarea echitabilă a serviciilor furnizate/prestate;
- f) consultarea locuitorilor cu privire la organizarea, exploatarea și funcționarea serviciilor de administrare a domeniului public și privat.

Art. 12. Activitățile specifice serviciului public de administrare a fondului locativ, indiferent de modalitatea de gestiune hotărâtă de Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Vâlcea și de operatorul desemnat, se organizează și se desfășoară pe baza prezentului regulament, al Caietului de sarcini, al contractului prin care operatorul primește în administrare bunurile mobile și imobile aparținând domeniului public și privat

al municipiului Râmnicu Vâlcea și infrastructura tehnico-edilitară aferentă serviciului, cu respectarea legislației și normativelor specifice în vigoare.

Art. 13. Operatorul serviciului public de administrare a fondului locativ din domeniul public și privat al municipiului Râmnicu Vâlcea asigură îndeplinirea următoarelor activități:

- a. Inventarierea și evidența fondului locativ primit în administrare;
- b. Administrarea, gestionarea, întreținerea, repararea și exploatarea eficientă a fondului locativ, în interesul comunității locale;
- c. Asigurarea funcționării și exploatarea în condiții de siguranță și eficiență economică a bunurilor pe care le gestionează;
- d. Asigurarea fondului locativ, protejarea și punerea în valoare a acestuia;
- e. Organizează și răspunde de contractarea, urmărirea și recepția lucrărilor de întreținere și reparații curente la imobilele aflate în administrare;
- f. Asigură utilizarea eficientă și în condiții performante a resurselor umane și financiare de care dispune;
- g. Prezintă date operative, analize, studii, indicatorii specifici de activitate și performanță, parametri de eficiență economică, rapoarte de activitate trimestrială conform prezentului regulament/caietului de sarcini/contractului de administrare și alte date solicitate de autoritatea de reglementare, monitorizare și control din aparatul de specialitate al primarului municipiului Râmnicu Vâlcea și instituțiile de control abilitate;
- h. Analizează și propune listele lucrărilor de investiții în vederea aprobării acestora de către Consiliul local Râmnicu Vâlcea, conform legii;
- i. Urmărește și după caz solicită realizarea lucrărilor de modernizare, investiții, dotări și reparații capitale la imobilele primite în administrare;
- j. Desfășoară activități de prestări de servicii către populație, pentru care se vor percepe tarife;

Art. 14. În vederea realizării obiectului său de activitate, operatorul serviciului public de administrare a fondului locativ din domeniul public și privat al municipiului Râmnicu Vâlcea asigură administrarea, exploatarea, întreținerea și protejarea bunurilor mobile și imobile din patrimoniu.

Art. 15. Bunurile mobile și imobile aparținând domeniului public și privat al municipiului Râmnicu Vâlcea aferente serviciului public de administrare a fondului locativ din domeniul public și privat al municipiului Râmnicu Vâlcea vor fi inventariate și vor fi cuprinse în lista bunurilor publice anexată la contractul încheiat între autoritatea administrației publice locale și operator.

Art. 16. Pe parcursul derulării contractului de administrare a serviciului, lista bunurilor va fi actualizată ori de câte ori este necesar cu toate bunurile publice, date în administrare, primite cu titlu gratuit, inclusiv cele realizate pe durata contractului pentru îndeplinirea obiectivelor serviciului, acestea fiind administrate în aceleași condiții în care sunt administrate bunurile publice și private incluse inițial în contract.

CAPITOLUL 2. EXPLOATAREA ȘI ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR

Art. 17. (1) **Fondul de locuințe este compus din:**

- a) locuințe sociale
- b) locuințe de necesitate
- c) locuințe de sprijin
- d) locuințe pentru tineri, construite în regim de închiriere din fonduri ANL
- e) locuințe în regim normal de închiriere.

Art. 18. (1) **Locuințe libere** sunt:

- a) locuințe care trec în administrarea operatorului desemnat de autoritatea administrației publice locale, ca 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 contractului de închiriere.

CAPITOLUL 3. ÎNTREȚINEREA, REABILITAREA ȘI SAU MODERNIZAREA FONDULUI LOCATIV

Art. 19. (1) În cazul în care sunt identificate probleme de structură/ instalații/ rețele, reparații ce nu sunt de competența chiriașilor, acestea vor fi remediate de către operator sau în condițiile în care acestea sunt de complexitatea unor reparații capitale operatorul va transmite solicitarea de remediere, în maxim 48 de ore, către administrația publică locală.

- (2) Stabilirea necesarului privind lucrările de întreținere și reparații curente se va face de către operatorul serviciului 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.
- (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 și modernizarea spațiilor aparținând fondului locativ 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 minime stabilite de lege și se realizează de regulă, prin:
 - a) asigurarea urmăririi comportării în timp a construcțiilor, conform prevederilor din cartea tehnică a construcțiilor și a reglementărilor tehnice în vigoare;

- g) 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, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local;
- h) verificarea stării tehnice și a păstrării destinației spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință pentru care sunt perfectate contracte de închiriere.

**ANEXA 8.1. INDICATORI DE PERFORMANȚĂ MINIMALI PENTRU
ACTIVITATEA ÎNFIINȚAREA, ORGANIZAREA ȘI EXPLOATARE A
FONDULUI LOCATIV**

Nr. crt.	Indicator	Grad de îndeplinire
1.	Gradul de ocupare a fondului locativ contractat din totalul fondului locativ disponibil și aprobat anual	90%
2.	Gradul de realizare a lucrărilor de întreținere, reparații și reabilitare a imobilelor aparținând fondului locativ, conform planului anual de lucrări și a bugetului anual de venituri și cheltuieli aprobate anual de către autoritatea administrației publice locale	95%
3.	Gradul de colectare a chirii	100%
4.	Numărul de reclamații și sesizări de la utilizatori privind calitatea, modul de prestare și siguranța serviciului public. a) Numărul de reclamații care s-au dovedit a fi justificate, raportat la numărul de reclamații primite; b) Numărul de reclamații la care s-a răspuns în termenul legal, raportat la numărul total de reclamații; c) Numărul de reclamații rezolvate raportat la numărul de reclamații justificate	50% 100% 100%
5.	Numărul de neconformități constatate de autoritatea	Maxim 5

- 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) respectarea planului de reparații capitale;
- d) verificarea anuală și după caz, semestrială a stării tehnice a imobilelor și în cazul identificării unor probleme ce nu pot fi remediate de către operator, transmiterea rapoartelor de constatare către primarul municipiului;
- e) 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;
- f) elaborarea, de către compartimentul de specialitate din structura operatorului, a devizului estimativ cu lucrările care necesită a fi efectuate și, după caz, notificarea/somarea chiriașului care a deteriorat locuința ca urmare a întreținerii defectuoase sau cu rea intenție, pentru a executa reparațiile pe cont propriu, iar în caz de neconformare acționarea acestuia în justiție pentru recuperarea prejudiciului și după caz, rezilierea contractului și evacuarea chiriașului.

CAPITOLUL 4. ADMINISTRAREA SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT CEA DE LOCUINȚĂ

Art. 20. Administrarea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință se realizează, de către Compartimentul de specialitate din cadrul aparatului propriu, astfel:

- a) gestionarea, inventarierea și actualizarea evidențelor cu privire la spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință;
- b) perfectarea contractelor de închiriere pentru spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, în baza hotărârilor/dispozițiilor legale ale autorităților administrației publice/a proceselor verbale de licitație etc.;
- c) încasarea chiriilor pentru spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, calculate conform tarifelor aprobate prin hotărâri ale Consiliului Local sau alte dispoziții legale;
- d) somarea și chemarea în judecată a chiriașilor răi platnici;
- e) rezilierea dacă este cazul, a contractelor de închiriere;
- f) 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;

Nr. crt.	Indicator	Grad de îndeplinire
	publică locală anual sau alte instituții abilitate/ an	
6.	Numărul de neconformități rezolvate raportat la Numărul de neconformități constatate de autoritatea publică locală sau alte instituții abilitate	100%