

HOTĂRÂRE NR. 417/22.12.2016

cu privire la aprobarea Regulamentului privind cadrul, modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor sociale

Consiliul Local Navodari, întrunit în ședința ordinară din data de 22.12.2016, în conformitate cu prevederile art. 39 alin. (1) și (3) din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în dezbateri:

Expunerea de motive a Primarului Orașului Navodari, proiectul de hotărâre inițiat de către acesta, rapoartele compartimentelor de specialitate, avizele comisiilor de specialitate;

Având în vedere prevederile Legii 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare, O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare, Legea 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Ținând seama de prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 3 alin. (1) și alin. (2), art. 4 alin. (1), art. 36 alin. (2) lit. b), art. 45 alin. (3), precum și ale art. 115 alin. (1) lit. „b” din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

ARTICOLUL 1 – Se aproba Regulamentul privind cadrul, modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor sociale, ce constituie anexa nr. 1 parte integrantă din prezenta hotărâre;

ARTICOLUL 2 – Își încetează aplicabilitatea H.C.L. nr. 116/15.04.2009 la data aprobării prezentei hotărâri;

ARTICOLUL 3 – Se mandatează Primarul și/sau Viceprimarul orașului Năvodari să emită dispoziția de numire a comisiei de analizare a solicitărilor de locuințe sociale, în structura prevăzută în anexa nr. 5 la regulament;

ARTICOLUL 4 – Se mandateaza Primarul și/sau Viceprimarul orașului Năvodari să semneze contractul de închiriere;

ARTICOLUL 5 – Prezenta hotărâre va fi dusa la îndeplinire de către Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat;

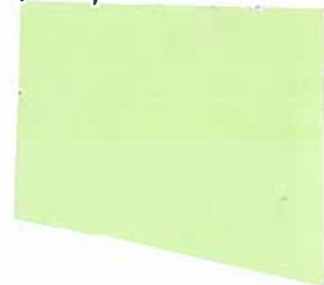
ARTICOLUL 6 – Compartimentul Autoritate Tutelara, Relatia cu Consiliul Local va comunica prezenta hotarare: Institutiei Prefectului – Judetul Constanta, Primarului Orasului Navodari, Viceprimarului Orasului Navodari, Directiei Economice, Directiei Juridice, Direcției Administrarea Domeniului Public si Privat, Direcției de Asistență Socială.

Hotararea a fost adoptata cu 18 voturi „PENTRU”, 0 voturi „IMPOTRIVA”, 0 „ABTINERI”, la sedinta fiind prezenti 18 consilieri din 19 consilieri in functie.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, POHA LUANA**



**CONTRASEMNEAZA,
Secretar, TÎRȘOAGĂ VIORICA**



REGULAMENTUL PRIVIND CADRUL, MODALITATEA ȘI CRITERIILE DE ANALIZĂ ȘI SOLUȚIONARE A CERERILOR DE ATRIBUIRE A LOCUINTELOR SOCIALE

Capitolul I - Generalități

Articolul 1(1) Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea metodologiei privind cadrul, modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor sociale în regim de închiriere.

(2) Locuința socială este acea 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.

Articolul 2 - La elaborarea prezentului regulament au fost respectate prevederile următoarelor acte normative:

- Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.114/1996 privind locuințele;
- O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 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.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 3 - Principiile care stau la baza prezentului regulament sunt:

- principiul obiectivului major – realizarea locuințelor sociale constituie un obiectiv major de interes local pe termen lung, al administrației publice locale;
- principiul egalității și nediscriminării – accesul liber și neîngrădit la locuințe este un drept al fiecărui cetățean;
- principiul transparenței – locuințele sociale se repartizează și se închiriază pe baza listei de priorități aprobată de Consiliul Local al orașului Năvodari, în condițiile legii.

Articolul 4 - În sensul prezentului regulament se definesc următorii termeni:

- ❖ Persoană marginalizată – persoană care beneficiază de venit minim garantat sau face parte dintr-o familie beneficiară de venit minim garantat în condițiile Legii 416/2001 și se află într-una din următoarele situații:
- ❖ Nu are loc de muncă;
- ❖ Nu are locuință în proprietate;
- ❖ Locuiește în condiții improprii;
- ❖ Are unul sau mai mulți copii în întreținere sau face parte dintr-o familie cu mai mulți copii în întreținere;
- ❖ Este persoană vârstnică fără susținători legali;
- ❖ Are în întreținere o persoană încadrată în categoria persoanelor cu handicap grav, accentuat sau invaliditate gradul I și gradul II.
- ❖ Persoană cu handicap – acea persoană căreia mediul social, neadaptat deficiențelor sale fizice, senzoriale, psihice, mentale, împiedică total sau îi limitează accesul la șanse egale la viața socială, potrivit vârstei, sexului, factorilor mentali, sociali și culturali proprii, necesitând măsuri de protecție socială în sprijinul integrării ei sociale și profesionale;
- ❖ Persoană vârstnică – persoană care a împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege;
- ❖ Familie – soțul și soția sau soțul, soția și copiii lor necăsătoriți, părinții soților, precum și ginerii, nurorile și copiii acestora, dacă locuiesc și gospodăresc împreună. Este asimilat termenului de familie și situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copiii aflați în întreținerea sa, precum și bărbatul și femeia necăsătoriți, cu copiii lor și ai fiecăruia dintre ei, care locuiesc și gospodăresc împreună;
- ❖ Copil – copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia din soți, copilul adoptat, precum și copilul încredințat unuia sau ambilor soți, dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutelă sau curatelă;
- ❖ Persoană singură – persoană care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și se gospodărește singură;
- ❖ Familie monoparentală – este familia formată din persoana singură și copiii în vârstă de până la 18 ani, aflați în întreținere și care locuiesc împreună cu aceasta;
- ❖ Locuință – construcție alcătuită din mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;
- ❖ Locuință cu condiții improprii – locuința improvizată sau construcția cu destinația de locuință care nu îndeplinește cerințele minimale de locuit astfel cum sunt prevăzute în Anexa 1, lit.a) din Legea 114/1996;
- ❖ 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 închiriere unei locuințe în condițiile pieței;
- ❖ Lista de priorități – document întocmit pe baza criteriilor și condițiile aprobate potrivit prezentului regulament, prin care se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele sociale disponibile;

- ❖ Comisie – comisie cu o componentă stabilită prin hotărâre a consiliului local, cu atribuții privind stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe sociale, în repartizarea locuințelor sociale, și în stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele sociale;
- ❖ Contract de închiriere – actul juridic prin care se stabilesc drepturi și obligații ale proprietarului și chiriașului, privind închirierea, exploatarea și întreținerea locuinței;
- ❖ Criteriu – ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuințe (condiții de locuit, venitul net lunar, calculate pe ultimile 12 luni / familie);
- ❖ Chirie socială – chiria stabilită pentru locuințele sociale al cărui nivel maxim este de 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni / familie;
- ❖ Persoane sau familii evacuate sau care urmează să fie evacuate din locuințele retrocedate în natură foștilor proprietari – sunt persoanele fizice care îndeplinesc cumulative următoarele condiții: sunt titulari ale contractelor de închiriere sau au avut calitatea de chiriași, dovedită prin acte, ori li s-a anulat prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă contractul de vânzare-cumpărarea a locuinței, la data retrocedării pe cale administrativă sau judecătorească a locuințelor către foștii proprietari sau moștenitori ai acestora, potrivit următoarelor acte normative: Șegea nr.112/1995, Legea nr.10/2001, O.U.G. nr.95/2000 sau altor acte normative precum și hotărârilor judecătorești cu caracter reparator rămase definitive și irevocabile.

Capitolul II - Constituirea fondului de locuințe sociale

Articolul 5 - Fondul de locuințe sociale se constituie prin următoarele modalități:

- realizarea de construcții noi prin programe de investiții promovate pe plan local, în conformitate cu prevederile Legii nr.114/1996;
- reabilitarea unor construcții existente, în condițiile legii;
- schimbarea destinației unor imobile din aceea de spațiu cu altă destinație în spațiu cu destinație de locuință socială.

Articolul 6 – Construcțiile de locuințe sociale se vor amplasa numai pe terenuri ce aparțin domeniului public sau privat al orașului Năvodari, pe amplasamente prevăzute în documentația de urbanism, cu respectarea suprafeței utile și a dotărilor stabilite în limita suprafeței construite, potrivit legii.

Capitolul III – Închirierea locuințelor sociale

Articolul 7 (1) - De locuințele sociale pot beneficia următoarele categorii:

- a. persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- b. tinerii care au vârsta de până la 35 de ani, tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;

- c. invalizii de gradul I și II;
- d. persoanele cu handicap;
- e. pensionarii;
- f. veteranii și văduvele de război;
- g. beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, și ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- h. alte persoane sau familii îndreptățite;
- i. familiile

(2) – Au acces la locuința socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimile 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința.

Articolul 8 – Dosarele privind solicitările de locuințe se vor depune la Registratura Primăriei Orașului Năvodari. Dosarul va conține documentele menționate în anexa nr.2 la Regulament și vor fi atasate la cererea privind atribuirea unei locuințe sociale prevăzută în anexa nr. 1 la prezentul Regulament.

Articolul 9 – Atribuirea locuințelor sociale se face prin Hotărâre a Consiliului Local, în baza listei de prioritate întocmită de Comisia de analiză și aprobată de Consiliul Local Năvodari.

Articolul 10 (1) Criteriile în baza cărora se repartizează locuințele sociale, actele justificative necesare care însoțesc cererea și locul de primire a cererilor se vor da publicității prin afișare la sediul primăriei.

(2) În cadrul fiecărui criteriu, la stabilirea ordinii de prioritate se vor avea în vedere:

- a) condițiile de locuit ale solicitanților;
- b) starea civilă și numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantii;
- c) venitul net / membru;
- d) starea socială și starea sănătății solicitanților sau a unor membri ai familiilor acestora;
- e) vechimea cererilor;
- f) nivelul de studii și/sau pregătire profesională;
- g) cazuri de forta majora, situații neprevăzute sau de excelență.

(3) Fiecărui criteriu stabilit la alin.(2) i se atribuie punctajul stabilit conform anexei nr.3 la prezentul regulament.

Articolul 11 - Direcția de asistență socială din cadrul Primăriei Năvodari verifică în teren situația locativă a fiecărui solicitant și întocmește anchete sociale care se depun la dosarul solicitantului de locuință socială.

Articolul 12 - În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale se va constitui o comisie de analiza a solicitărilor de locuințe sociale, în structura prevăzută în anexa nr.5 la prezentul regulament.

Articolul 13 - Comisia constituită potrivit art.12 din prezentul regulament are, în principal, următoarele atribuții:

- verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe sociale;
- notifică solicitanții cu privire la completarea și actualizarea dosarelor;
- verifică, prin instituțiile abilitate, nivelul venitului / membru de familie;
- întocmește lista de prioritate și o supune spre aprobare Consiliului Local Năvodari;
- în funcție de numărul de locuințe disponibile, întocmește lista de repartizare și o supune spre aprobare Consiliului Local Năvodari.

Articolul 14 (1) Solicitantul de locuință socială va avea domiciliul în orașul Năvodari cu o vechime de cel puțin 1 (un) an.

(2) Solicitantul de locuință socială va întocmi un dosar ce va cuprinde actele justificative stabilite prin Anexa nr.2 la prezentul regulament.

Articolul 15 - Dosarele solicitanților de locuință socială, împreună cu cererea și actele necesare se vor depune pe toată perioada anului calendaristic, la Registratura Primăriei Năvodari.

Articolul 16 - Nu pot beneficia de locuințe sociale, persoanele sau familiile care nu au domiciliul în orașul Năvodari și care nu sunt cetățeni români.

Articolul 17 - La determinarea venitului net mediu lunar pe membru de familie se au în vedere:

- veniturile de natură salarială;
- ajutorul social;
- ajutorul de șomaj;
- alocația de stat pentru copii;
- indemnizația pentru îngrijire copil;
- pensile pentru limită de vârstă, boală invaliditate, de urmaș, etc.;
- alte venituri realizate, rezultate din declarația notarială;
- alte venituri obținute în condițiile legii.

Articolul 18 - Comisia constituită conform art.12 va analiza lunar și ori de câte ori este nevoie, cererile pentru locuințele sociale și va prezenta spre aprobare consiliului local lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să beneficieze de o locuință socială, în ordinea de prioritate stabilită.

Articolul 19 - (1) Lista de priorități stabilită conform art.18 va fi aprobată prin hotărâre a Consiliului Local Năvodari.

(2) După aprobare listele se vor afișa la sediile primăriilor.

(3) Contestațiile împotriva hotărârilor consiliilor locale cu privire la listele de acordare a locuințelor sociale se vor formula în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Articolul 20 - În limita numărului de locuințe sociale disponibile, Comisia constituită conform art.12 va întocmi lista de repartizare în ordinea stabilită în lista de priorități rămasă definitivă și o va prezenta spre aprobare Consiliul local. Repartizarea locuințelor de sociale se va efectua în baza criteriilor și în condițiile stabilite de Consiliul Local Năvodari.

Articolul 21 - Dispoziția de repartizare a locuinței se va emite de Primarul orașului Năvodari, pe baza listei de repartizare aprobată de Consiliul Local Năvodari pentru locuințele disponibile.

Capitolul IV - Contractul de închiriere

Articolul 22 - În vederea încheierii contractului de închiriere pentru locuințe sociale, beneficiarii de repartiții vor prezenta următoarele documente:

- a) dispoziția de repartizare;
- b) buletinul/cartea de identitate;
- c) declarație și adeverința de venit net lunar realizat pe ultimele 12 luni, pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri;
- d) alte documente, după caz, din care rezultă veniturile realizate pe ultimele 12 luni, pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri

Articolul 23 - Contractul de închiriere pentru locuințe sociale se încheie potrivit contractului-cadru de închiriere prezentat în anexa nr.4 la prezentul regulament.

Articolul 24 - (1) Contractul de închiriere se încheie pe o durată de 5(cinci) ani, cu posibilitatea de prelungire, la cererea chiriașului depusă cu cel puțin 90 zile înainte de data expirării contractului, pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

(2) La expirarea contractului se prezumă că locuința este liberă.

(3) Comisia constituită conform art.12 din prezentul Regulament se întrunește ori de câte ori i se va aduce la cunoștință, de către compartimentul de specialitate care urmărește

derularea contractelor de închiriere a locuințelor sociale, ca o locuință a fost eliberată de bunăvoie/evacuare, pentru a proceda la repartizarea acesteia persoanelor îndreptățite să beneficieze de o locuință socială.

(4) În termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere se va proceda la predarea-primirea locuinței pe bază de proces verbal de predare-primire.

Articolul 25 - Este mandatat primarul și/sau viceprimarul să semneze contractul.

Articolul 26 – Contractul de închiriere se poate rezilia în următoarele situații:

a) la cererea chiriașului, cu obligația acestuia de a notifica în prealabil proprietarul, cu cel puțin 60 zile înainte;

b) la cererea proprietarului, dacă chiriașul:

- nu a achitat chiria timp de 3 luni;

- a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau a înstrăinat părți din acestea;

- are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței, comportament determinat în urma sesizărilor făcute către Poliția locală, Poliția Orașului Năvodari sau prin Sistemul Național Unic pentru Apeluri de Urgență 112;

- nu a respectat clauzele contractuale;

c) în cazul în care venitul mediu net lunar pe familie, realizat în ultimii 2 ani fiscali consecutiv, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art.7 din prezentul regulament, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare.

Articolul 27 - Beneficiarii locuințelor sociale nu au dreptul să subînchirieze, să transmită dreptul de locuire, să permită altor persoane decât celor înscrise în contract să locuiască în spațiul închiriat sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.

Articolul 28 - În cazul decesului titularului contractului de închiriere, închirierea poate continua, prin modificarea părților contractuale prin act adițional, dacă persoanele prevăzute mai jos vor solicita aceasta, în scris, în termen de 30 de zile de la data decesului:

a) soțul/soția/persoane aflate în regim consensual, dacă a figurat în contract și a locuit împreună cu titularul contractului de închiriere;

b) descendenții sau ascendenții de grad I, dacă au figurat în contract și au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere.

Articolul 29(1) Evacuarea chiriașului se va face de către organul de executare silită în baza contractului de închiriere pentru contractele ajunse la termen, în conformitate cu prevederile legale.

(2) Evacuarea chiriașului înainte de termen se va face de către organul de executare silită în baza hotărârii judecătorești .

Articolul 30 - Periodic, Primăria Orașului Năvodari, prin serviciile de specialitate, va verifica starea de fapt a locuințelor închiriate și documentele chiriașilor și va aduce la cunoștința compartimentului care urmărește derularea contractului, în vederea luării măsurilor legale ce se impun.

Articolul 31 - În cazul în care au fost făcute cel puțin 3(trei) sesizări către Instituțiile în drept cu privire la comportamentul chiriașilor care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței, Compartimentul de specialitate care urmărește derularea contractului, ia act de procesele verbale de constatare și dispune rezilierea contractului de închiriere în vederea evacuării chiriașului.

Capitolul V - Stabilirea chiriei

Articolul 32 (1) Nivelul chiriei nu va depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie.

(2) Venitul net lunar pe familie se stabilește pe baza declarației de venit și a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale. Declarațiile de venit, făcute cu nesinceritate, atrag răspunderea materială sau penală, după caz.

Articolul 33 - Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice Primăriei Orașului Năvodari, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere. În cazurile în care venitul net lunar pe familie s-a modificat, autoritatea administrației publice locale va opera modificarea cuantumului chiriei.

Capitolul VI - Întreținerea locuințelor sociale

Articolul 34 Obligațiile Primăriei Orașului Năvodari privind întreținerea, constau în principal din:

- 1) luarea de măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinșelor;
- 2) întreținerea în bune condiții a elementelor structurii de rezistență a clădirii, a elementelor de construcții exterioare a clădirii, acoperiș, fațade, împrejmuiri, curți și grădini, precum și spații comune din interiorul clădirii;
- 3) întreținerea în bune condiții a instalațiilor comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, canalizare, instalații electrice, etc.).

Articolul 35 - Obligațiile chiriașului privind întreținerea locuinței, constau în principal din următoarele:

- 1) efectuarea lucrărilor de întreținere-reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
- 2) repararea sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, de instalații, obiectele și dotările aferente;
- 3) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și a părților de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- 4) să nu aducă modificări la structura de rezistență a locuinței;
- 5) să achite chiria și utilitățile (energie electrică, apă-canalizare, salubritate, etc.)
- 6) să predea proprietarului locuința în stare normală de folosință la eliberarea acesteia.

Articolul 36 (1) - Întreținerea locuinței de către proprietar, potrivit obligațiilor prevăzute în prezentul regulament, se realizează prin realizarea următoarelor tipuri de lucrări:

- a) lucrări de reparații capitale;
- b) lucrări de consolidare;
- c) lucrări de reparații la instalațiile comune de furnizare utilități

(2) Lucrările menționate la alin.(1) se aprobă de către consiliul local pe baza programelor de lucrări și executarea acestora este condiționată de asigurarea resurselor de la bugetul local.

Articolul 37 - Executarea unor lucrări de către chiriaș, care revin în sarcina proprietarului, se fac pe baza următoarelor documente:

- solicitare scrisă a chiriașului;
- antemăsurătoarea întocmită conform prevederilor locale;
- acordul scris al proprietarului.

Capitolul VII - Locuințele de necesitate

Articolul 38 - Locuința de necesitate este 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.

Articolul 39 - Prin hotărârea Consiliului Local Năvodari, o parte din locuințele sociale pot fi declarate locuințe de necesitate, în conformitate cu prevederile art.55 din Legea 114/1996, precum și categoriile de persoane care pot beneficia de locuințe de necesitate.

Articolul 40 - Locuința de necesitate se finanțează și se realizează în condițiile stabilite pentru locuința socială.

Articolul 41 - Locuința de necesitate se închiriază temporar persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile potrivit prevederilor art. 2 lit. f) din legea 114/1996.

Articolul 42 - Contractul de închiriere se încheie de către primarul localității sau de către o persoană împuternicită de acesta, pe baza hotărârii consiliului local, până la înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabile locuințele.

Articolul 43 - Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiției pentru o locuință de necesitate se stabilește odată cu încheierea contractului de închiriere, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Articolul 44 - (1) Consiliile locale pot declara, în cazuri de extrema urgență, drept locuințe de necesitate, locuințele libere aflate în fondul de locuințe sociale.

(2) Locuințele de necesitate libere se pot constitui temporar ca fond de locuințe sociale.

Capitolul VIII - Dispoziții finale

Articolul 45 - Prevederile prezentului regulament se completează cu dispozițiile actelor normative în vigoare privind repartizarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL, POPA LUANA



Anexa nr.2 la Regulamentul privind cadrul, modalitățile și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor sociale

DOCUMENTE NECESARE PENTRU COMPLETARE DOSAR SOLICITARE LOCUINȚĂ SOCIALĂ

- cerere, întocmită conform modelului tip;
- copia actelor de identitate pentru toți membrii familiei cu același domiciliu;
- copia certificatelor de naștere pentru copiii minori;
- copia certificatului de căsătorie, sentință de divorț, sentință de încredintare copil, după caz;
- adeverințe de venit, cupoane de pensie, adeverința de ajutor social și/sau alte forme legale de venit – din care să reiasă venitul net lunar pe ultimele 12 luni ale membrilor familiei solicitante;
- declarație pe propria răspundere, autenticată de un notar public, dată în nume propriu de persoanele majore care nu realizează venituri;
- declarația solicitantului pe proprie răspundere, dată în nume propriu sau împreună cu soțul/soția/alte persoane (copii, părinți, persoane aflate în regim consensual, etc), după caz, autenticată de un notar public, din care să rezulte că:
 - nu a dobândit în proprietate și nu a înstrăinat locuință din fondul locativ de stat sau particulară, nu are atribuită locuință de serviciu sau de intervenție din fondul locativ de stat și nici nu a deținut sau deține teren destinat construirii unei locuințe, atât în localitatea în care se solicită teren, cât și în alte localități;
 - nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
 - nu dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat;
- ultimul act de studii al solicitantului (și/sau soțului/soției/altor persoane, copiilor majori, dacă este cazul);
- adeverință din care să reiasă vechimea domiciliului în orașul Năvodari, eliberată de S.P.C.L.E.P. Năvodari;
- acte doveditoare pentru solicitanții care se încadrează în următoarele categorii:
 - persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietar;

- tinerii care au vârsta de până la 35 de ani, tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;
- invalizii de gradul I și II;
- persoanele cu handicap;
- pensionarii;
- veteranii și văduvele de război;
- beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, și ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- alte persoane sau familii îndreptățite.

Anexa nr.3 la Regulamentul privind cadrul, modalitățile și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor sociale

CRITERII DE STABILIRE A ORDINII DE PRIORITATE

CRITERII	PUNCTAJ	PUNCTAJ OBTINUT
Situatia locativă actuală		
Chiriaș în spațiu din fond locativ privat ¹	10	
Tolerat în spațiu ²	5	
Suprafala locuibilă deținută (mp/locatar)		
- Mai mică de 8 mp	10	
- Între 8 și 10 mp inclusiv	7	
- Între 10 și 12 mp inclusiv	4	
- mai mare de 12 mp	0	
Starea civilă actuală		
- Familie monoparentală	10	
- Căsătorit	5	
- Necăsătorit	2	
Număr de persoane în întreținere		
- Un copil	2	
- Doi copii	4	
- Trei copii	6	
- Patru copii	8	
- Mai mult de patru copii	+1/copil	
- Alte persoane, indiferent de numărul acestora	2	
Venitul / membru		
- Sub venitul net minim lunar pe economie	10	
- Între venitul net minim lunar pe economie și venitul net mediu lunar pe economie	5	
Starea socială		
- tinerii care au vârsta de până la 35 de ani, tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;	2	
- invalizii de gradul I și II	2	
- persoanele cu handicap	2	
- pensionarii	2	
- veteranii și văduvele de război	2	

¹ copie contract inchiriere înregistrat la DGFP din care să rezulte suprafața utilă a imobilului

² adeverință de la asociația de proprietari din care să rezulte suprafața utilă a imobilului și numărul persoanelor care au figurat la calcularea cheltuielilor comune pentru anul anterior depunerii/analizării cererii

- beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, și ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/ 1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare, alte persoane sau familii îndreptățite;	2	
- persoane beneficiare de ajutor social	2	
Vechimea cererii solicitantului		
- până la 1 an	1	
- între 1 și 2 ani	2	
- între 2 și 3 ani	3	
- între 3 și 4 ani	4	
- peste 4 ani	+1/an	
Nivelul de studii sau pregătire profesională		
- studii generale	2	
- studii medii liceale	5	
- studii superioare	10	
Domiciliul actual în orașul Năvodari		
- între 1 și 2 ani	2	
- peste 2 ani	5	
Locul de muncă		
- în orașul Năvodari	5	
- în altă localitate	2	
Autoturism		
- mai vechi de 1 an		
- mai vechi de 5 ani		
- mai vechi de 10 ani		
TOTAL PUNCTAJ		

CONTRACT - CADRU DE ÎNCHIRIERE

Încheiat între **ORASUL NAVODARI**, cu sediul în orasul Navodari, strada Dobrogei, nr.1, telefon 0241.761.603, fax 0241.761.606, cod fiscal 4618382, reprezentat legal prin domnul **CHELARU FLORIN** - Primar și d-na **MITRAN MARGARETA** – Director executiv, în calitate de **PROPRIETAR** (locator), și

și, legitimat/legitimata cu buletinul/cartea de identitate seria, nr., eliberat/eliberata de la data de, CNP, în calitate de **CHIRIAȘ** (locatar), în baza Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, și a repartiției nr. din, emisă de, a intervenit prezentul contract.

I. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din localitatea, str. nr., bl., sc., et., ap., județul, compusă din camere în suprafața de mp (camera mp, camera mp, etc.), dependințe în suprafața de mp, folosite în exclusivitate, și, folosite în comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei menționați în comunicarea de închiriere, astfel: .

..... chiriaș,

..... soție,

..... fiu,

..... fiica,

.....alte persoane (părinți, bunici, persoane aflate în regim consensual, etc.)

Locuința descrisă la cap. I se preda în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este ani(luni), cu începere de la data de pana la data de, cu posibilitatea de prelungire, la cererea chiriașului, pe baza documentelor prin care se justifică calitatea de beneficiar al unei locuințe sociale, cu aprobarea Consiliului Local Năvodari.

Cererea pentru prelungirea contractului de închiriere se va depune cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea duratei prezentului contract.

II. Chiria aferentă locuinței închiriate

Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de, calculată în conformitate cu prevederile legale. Plata chiriei se suportă, corespunzător art.44 alin.(2) din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, astfel:

- de către chiriașilei;

- de la bugetul local lei.

Chiria se datorează începând cu data de și se achită în numerar la casieria Primăriei Năvodari.

Utilitățile aferente locuinței închiriate se stabilesc și se facturează lunar pe baza consumurilor declarate, în luna curentă pentru luna precedentă. Termen de plată maxim 30 zile.

Plata chiriei se face lunar, până la finele lunii în curs pentru care s-a calculat chiria.

Pentru neplata la termen a chiriei și a utilităților aferente spațiului care face obiectul prezentului contract, se percep majorări egale cu majorările percepute la bugetul local, conform legislației în vigoare.

In caz de neplata a chiriei la termenul stipulat în prezentul contract, proprietarul este în drept să ceară executarea silită a chiriasului, cu obligarea acestuia din urmă la plata tuturor cheltuielilor ocazionate de procedura de executare silită.

Executarea silită se face în baza unui titlu executoriu întocmit în condițiile legii.

III. Obligațiile părților

a) Proprietarul se obliga:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;*
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;*
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fatada, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri); să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații electrice, etc.).*

b) Chiriașul se obliga:

- să ia în primire bunul dat în locațiune;*
- să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract;*
- să plătească contravaloarea utilităților în termen de 30 zile de la data emiterii facturii;*
- Pentru neplata de către chirias a utilitatilor pe o perioada de cel mult 2 (doua luni), proprietarul va proceda la debransarea locuinței de la aceste utilitati. Rebransarea la utilitati se va face numai dupa achitarea debitului restant si a accesoriilor calculate potrivit legii in vigoare, la care se vor adauga toate costurile ocazionate de debransarea/rebransarea acestor utilitati;*
- să plătească contravaloarea cheltuielilor pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina lor, la termenul stabilit de proprietar;*
- să folosească bunul cu prudență și diligență;*
- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;*
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și 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 vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;*
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;*
- să permită examinarea bunului de către proprietar la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului;*
- să folosească numai aparate electrice omologate și să nu folosească instalații electrice improvizate. În situația în care, la inspecțiile periodice efectuate de către proprietar, se constată că este încălcată de către chiriaș această obligație, proprietarul va formula plângere penală împotriva chiriașului;*
- să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;*

- să predea proprietarului, la mutarea din locuință, din orice cauză, locuința în stare de folosință, prin proces verbal de predare-primire;
- să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune;
- să restituie, la expirarea termenului pentru care s-a încheiat contractul de închiriere, locuința închiriată, în caz contrar proprietarul are dreptul de a cere evacuarea acestuia în baza prezentului contract de închiriere
- să permită, în condițiile legii, exercutarea controalelor și inspecțiilor de prevenire a incendiilor și să nu blocheze caile de evacuare în caz de incendiu

IV Încetarea contractului

a) Încetarea de drept

Contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului.

În cazul decesului chiriașului, contractul încetează în termen de 30 de zile de la data decesului dacă descendenții și ascendenții acestuia nu optează pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, numai dacă aceștia din urmă au figurat în contract și au locuit împreună cu chiriașul.

b) Rezilierea contractului

Rezilierea contractului de închiriere va avea loc în următoarele situații:

- chiriașul nu a achitat chiria cel mult 3 luni, acesta fiind de drept în intarziere la împlinirea termenului de plată prevăzut în contract, fără a mai fi necesară efectuarea vreunei formalități;

- chiriașul, membrii familiei lui sau alte persoane cărora acesta le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, detinerea sau accesul la locuința care face obiectul prezentului contract, fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile apropiate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a partilor comune sau au pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;

- chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni;

- chiriașul a subînchiriat, a transmis dreptul de locuire sau a schimbat destinația spațiului închiriat;

- când proprietarul nu își execută obligațiile contractuale.

În toate cazurile de reziliere a contractului de închiriere prevăzute în contract sau de lege, partea aflată în culpă va fi obligată să plătească celeilalte părți daune-interese.

c) Denunțarea contractului

Proprietarul poate denunța unilateral contractul de închiriere, prin notificare, cu respectarea unui preaviz de cel puțin 60 de zile, în cazul în care interesul național sau local o impune.

Chiriașul poate denunța unilateral contractul de închiriere, prin notificare, cu respectarea unui preaviz de cel puțin 60 de zile.

d) Alte clauze

Chiriaşul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinţei sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu se dovedeşte că a survenit fortuit.

Chiriaşul răspunde pentru degradarea bunului închiriat cauzată de membrii familiei sale, cât şi de fapta celorlalte persoane care utilizează locuinţa împreună cu acesta.

Locatorul are dreptul de a păstra lucrările adăugate şi autonome efectuate asupra bunului pe durata locaţiunii şi nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al locatorului. Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatorului, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în starea iniţială, precum şi plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar. În cazul în care nu a avut acordul prealabil al locatorului, locatarul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenţie.

V Evacuarea chiriaşului

- La expirarea duratei pentru care a fost încheiat, chiriaşul are obligaţia să evacueze locuinţa şi să restituie locuinţa care face obiectul prezentului contract în starea corespunzătoare de întreţinere potrivit destinaţiei stabilite.*
- În situaţia în care chiriaşul nu restituie locuinţa, acesta va fi evacuat silit, toate costurile privind executarea silită, vor fi în sarcina chiriaşului.*
- În celelalte cazuri de încetare a contractului de închiriere, evacuarea chiriaşului se va face în baza unei hotărâri judecătoreşti, potrivit legislaţiei în vigoare.*

VI Dispoziţii finale

Părţile convin ca, în cazul în care chiriaşul nu-şi execută obligaţiile sale asumate prin prezentul contract, contractul de închiriere să fie desfiinţat de drept, fără punere în întârziere şi fără orice altă formalitate prealabilă.

Prin semnarea prezentului contract părţile confirmă că sunt de acord integral şi necondiţionat cu clauzele inserate în prezentul contract.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi în exemplare.

*PROPRIETAR
ORAS NAVODARI
PRIMAR,*

CHIRIAS

DIRECTIA ECONOMICA,

VIZA C.F.P.,

DIRECTIA JURIDICA,

DIRECTIA A.D.P.P.,

INTOCMIT,

Anexa nr.5 la Regulamentul privind cadrul, modalitățile și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor sociale

COMISIE DE ANALIZA A SOLICITĂRILOR DE LOCUINȚE SOCIALE

Nr.crt.	Membru	Direcție / compartiment
1	Președinte	Direcția de Asistență Socială
2	Membru	Direcția Juridică – Biroul Juridic
3	Membru	Direcția Economică
4	Membru	Autoritatea Tutelară
5	Membru și secretar	Serviciul Administrativ
6	Membru supleant	Direcția de Asistență Socială
7	Membru supleant	Direcția Juridică