ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘ NĂVODARI

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI
INTRARE Nr. 84803
IEȘIRE
Ziua 21 Luna 10 Anul 2026

Avizat de legalitate,
SECRETAR GENERAL,
Bărăscu Mihaela-Aurelia

PROIECT DE HOTĂRÂRE
cu privire la modificarea Anexei 5 la Regulamentul privind cadrul, modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor sociale în orasul Năvodari, aprobat prin H.C.L. 417/22.12.2016

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. _____ al domnului Ilinca Costin Adrian, în calitate de consilier local;
- Referatul nr. _____ din partea Direcției Generală Asistență Socială

În conformitate cu:

- Legea nr. 114/1996 republicată cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. Năvodari 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, cu completările, actualizările și modificări ulterioare;
- art. 21 din H.G. nr. 1275/2000, actualizată, privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuintei;
- referatul Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 77075/25.09.2026.

Tinând seama de prevederile Legii 24/2000 privind normele de tehnica legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), art. 129 alin. (7) lit.q), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ.

P R O P U N :

Articolul 1 – Modificarea integrală a Anexei nr. 5 la Regulamentul privind cadrul, modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor sociale în orașul Navodari, aprobat prin H.C.L. nr. 417/22.12.2016.

Comisi de analiză a solicitărilor de atribuire a locuințelor sociale se stabilește după cum urmează:

Membrii titulari:

- **Președinte comisie, reprezentant Direcția Generală Asistență Socială** – asigură conducerea lucrărilor comisiei;
- **Membrul 1, reprezentant Direcția Juridică, Resurse Umane și Dezvoltare Turistică** – asigură legalitatea analizării dosarelor;
- **Membrul 2, reprezentant Direcția Generală Economică** – asigură verificarea criteriilor financiare și de venituri ;
- **Secretar comisie, reprezentant Direcția Generală de Asistență Socială** -asigură redactarea proceselor verbale și gestionarea administrativă a dosarelor, fără a influența cvorumul de vot.

Membrii supleanți:

- **Președinte comisie, reprezentant Direcția Generală Asistență Socială** – asigură conducerea lucrărilor comisiei;
- **Membrul 1, reprezentant Direcția Juridică, Resurse Umane și Dezvoltare Turistică** – asigură legalitatca analizării dosarelor;
- **Membrul 2, reprezentant Direcția Generală Economică** – asigură verificarea criteriilor financiare și de venituri ;
- **Secretar comisie, reprezentant Direcția Generală de Asistență Socială** -asigură redactarea proceselor verbale și gestionarea administrativă a dosarelor, fără a influența cvorumul de vot.

Articolul 2 – Membrii comisiei menționate la articolul 1, vor fi nominalizați ulterior prin dispozitie a Primarului Orașului Năvodari.

Articolul 3 - Hotărârea ce urmează a fi adoptată va fi comunicată de Compartimentul Relația cu Consiliul Local: Instituției Prefectului Județul Constanța, Primarului Orașului Năvodari, Directiei Generală Asistență Socială, Directiei Generale Economice, Direcției Juridice, Resurse Umane și Dezvoltare Turistică.

INIȚIATOR,
CONSILIER LOCAL,
ILINCA COSȚIN ADRIAN

PRIMĂRIA ORAŞULUI NĂVODARI

ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Dobrogei nr. 1, Judeţul Constanţa
Tel.: 0241 761 603, 0241 760 353 ■ Fax: 0241 761 606
e-mail: secretariat@primaria-navodari.ro * www.primaria-navodari.ro

DIRECŢIA GENERALĂ ASISTENŢĂ SOCIALĂ
COMPARTIMENT EVIDENŢĂ LOCUINŢE SOCIALE

Nr. 84807/21.10.2026

APROBAT
PRIMAR,
CHELARU FLORIN

R A P O R T DE SPECIALITATE

la Proiectul de Hotărâre cu privire la modificarea Anexei 5 la Regulamentul privind cadrul, modalitatea şi criteriile de analiză şi soluţionare a cererilor de atribuire a locuinţelor sociale în orasul Năvodari, aprobat prin H.C.L. 417/22.12.2016

Având în vedere reorganizarea instituţională recentă, prin care activitatea de urmărire a locuinţelor sociale a fost mutată din cadru Direcţiei de Administrare a Domeniului Public şi Privat, în cadrul Direcţiei Generale Asistenţă Socială, se impune actualizarea şi eficientizarea cadrului operaţional al comisiei de analiză a solicitărilor de atribuire a locuinţelor sociale.

Pentru a corela structura organizatorică cu noua structura administrativă şi pentru a asigura o mai mare celeritate în procesul de analiză a dosarelor depuse de cetăţeni, este necesară optimizarea numărului de membrii şi clarificarea rolului fiecarui memebru în cadrul comisiei.

Luând în considerare cele menţionate anterior, propunem modificarea integrală a Anexei nr. 5 la Regulamentul aprobat prin H.C.L. nr. 417/22.12.2016, cu modificările şi completările ulterioare, care reglementează structura comisiei, în sensul stabilirii unei componente formate din 3 membrii cu drept de vot, un secretar fără drept de vot şi membrii supleanţi pentru fiecare membru al comisiei.

1. Membrii titulari:

- **Preşedinte comisie: Reprezentant Direcţia Generală Asistenţă Socială** – asigură conducerea lucrărilor comisiei;
- **Membrul 1: Reprezentant Direcţia Juridică, Resurse Umane şi Dezvoltare Turistică** – asigură legalitatea analizării dosarelor;

Date cu caracter personal, prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului nr.679/27.04.2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveste prelucrarea datelor cu caracter personal si privind libera circulatie a acestor date si de abrogare a Directivei 95/46/CE

EXEMPLAR ___/___

- **Membrul 2: Reprezentant Direcţia Generală Economică** – asigură verificarea criteriilor financiare şi de venituri ;

- **Secretarul comisiei – Reprezentant Direcţia Generală Asistenţă Socială** -asigură redactarea proceselor verbale şi gestionarea administrativă a dosarelor, fără a influenţa cvorumul de vot.

2. Membrii supleanţi:

-Preşedinte comisie - Reprezentant Direcţia Generală Asistenţă Socială – asigură conducerea lucrărilor comisiei;

- **Membrul 1: Reprezentant Direcţia Juridică, Resurse Umane şi Dezvoltare Turistică** – asigură legalitatea analizării dosarelor;

- **Membrul 2: Reprezentant Direcţia Generală Economică** – asigură verificarea criteriilor financiare şi de venituri ;

- **Secretarul comisiei – Reprezentant Direcţia Generală Asistenţă Socială** -asigură redactarea proceselor verbale şi gestionarea administrativă a dosarelor, fără a influenţa cvorumul de vot.

Membrii supleanţi vor înlocui de drept membrii titulari ori de câte ori aceştia din urmă se află în imposibilitatea de a-şi exercita atribuţiile, preluând integral drepturile şi obligaţiile acestora.

Faţă de cele prezentate mai sus, în temeiul art. 136 alin. (8) lit. b) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, Direcţia Generală Asistenţă Socială – Compartiment Evidenţă Locuinţe Sociale a întocmit prezentul raport de specialitate care însoţeşte **Proiectul de Hotărâre cu privire la modificarea Anexei 5 la Regulamentul privind cadrul, modalitatea şi criteriile de analiză şi soluţionare a cererilor de atribuire a locuinţelor sociale în orasul Năvodari, aprobat prin H.C.L. 417/22.12.2016.**

Director General DGAS,
Dumitrascu Costel - Aurelian

Director Executiv DBSS,
Chirv Daniela Mihaela

Director Executiv Adjunct DBSS,
Mereuta Ionelia

Inte
Inspector Fara - Marina

Date cu caracter personal, prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului nr.679/27.04.2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveste prelucrarea datelor cu caracter personal si privind libera circulatie a acestor date si de abrogare a Directivei 95/46/CE

EXEMPLAR ___/___

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘ NĂVODARI
Nr. 84805/21.10.2026

REFERAT DE APROBARE
la Proiectul de Hotărâre cu privire la modificarea Anexei 5 la Regulamentul privind cadrul, modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor sociale în orasul Năvodari, aprobat prin H.C.L. 417/22.12.2016

Având în vedere reorganizarea instituțională recentă, prin care activitatea de monitorizare a derulării raporturilor contractuale cu privire la locuințele sociale a fost mutată din cadru Direcției de Administrare a Domeniului Public și Privat, în cadrul Direcției Generale Asistență Socială, se impune actualizarea și eficientizarea cadrului operațional al comisiei de analiză a solicitărilor de atribuire a locuințelor sociale.

Pentru a corela structura organizatorică cu noua organizare administrativă și pentru a asigura o mai mare celeritate în procesul de analiză a dosarelor depuse de cetățeni, este necesară optimizarea numărului de membrii și clarificare rolului fiecarui membru din cadrul comisiei.

Luând în considerare cele menționate anterior, propun modificarea integrală a Anexei nr. 5 la Regulamentul aprobat prin H.C.L. nr. 417/22.12.2016, cu modificările și completările ulterioare, care reglementează structura comisiei, în sensul stabilirii unei componente formate din 3 membrii cu drept de vot, un secretar fără drept de vot și membrii supleanți pentru fiecare membru al comisiei.

Membrii titulari:

Președinte comisie: Reprezentant Direcția Generală Asistență Socială – asigură conducerea lucrărilor comisiei;

Membrul 1: Reprezentant Direcția Juridică, Resurse Umane și Dezvoltare Turistică – asigură legalitatea analizării dosarelor;

Membrul 2: Reprezentant Direcția Generală Economică – asigură verificarea criteriilor financiare și de venituri;

Secretarul comisiei – Reprezentant Direcția Generală Asistență Socială -asigură redactarea proceselor verbale și gestionarea administrativă a dosarelor, fără a influența cvorumul de vot.

Membrii supleanți:

Președinte comisie - Reprezentant Direcția Generală Asistență Socială – asigură conducerea lucrărilor comisiei;

Membrul 1: Reprezentant Direcția Juridică, Resurse Umane și Dezvoltare Turistică – asigură legalitatea analizării dosarelor;

Membrul 2: Reprezentant Direcția Generală Economică – asigură verificarea criteriilor financiare și de venituri ;

Secretarul comisiei – Reprezentant Direcţia Generală Asistenţă Socială -asigură redactarea proceselor verbale şi gestionarea administrativă a dosarelor, fără a influenţa cvorumul de vot.

Având în vedere:

- prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), art. 129 alin. (7) lit. q), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG 57/ 2019 privind Codul Administrativ;
- prevederile Legii 114/1996 privind locuinţele, republicată, cu modificările şi completarile ulterioare;
- HG nr. 1275/2000, actualizată, privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii Locuintei;

În conformitate cu prevederile legale, pe baza motivelor expuse mai sus, iniţiez şi propun spre aprobare **Proiectul de Hotărâre cu privire la modificarea Anexei 5 la Regulamentul privind cadrul, modalitatea şi criteriile de analiză şi soluţionare a cererilor de atribuire a locuinţelor sociale în orasul Năvodari, aprobat prin H.C.L. 417/22.12.2016**

INIŢIATOR,
CONSILIER LOCAL,
ILINCA COSTIN ADRIAN

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL NAVODARI

HOTĂRÂRE NR. 417/22.12.2016

cu privire la aprobarea Regulamentului privind cadrul, modalitatea şi criteriile de analiza şi soluţionare a cererilor de atribuire a locuinţelor sociale

Consiliul Local Navodari, întrunit în şedinţa ordinara din data de 22.12.2016, in conformitate cu prevederile art. 39 alin. (1) si (3) din Legea 215/2001 privind administraţia publica locala, republicata, cu modificările si completările ulterioare;

Luând in dezbatere:

Expunerea de motive a Primarului Orasului Navodari, proiectul de hotarare initiat de catre acesta, rapoartele compartimentelor de specialitate, avizele comisiilor de specialitate;

Având în vedere prevederile Legii 114/1996 privind locuinţele, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, H.G. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinţei nr. 114/1996, cu modificările şi completările ulterioare, O.U.G. nr. 40/1999 privind protecţia chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spatiile cu destinaţia de locuinţe, cu modificările şi completările ulterioare, Legea 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica;

Tinand seama de prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

In temeiul dispozitiilor art. 3 alin. (1) si alin. (2), art. 4 alin. (1), art. 36 alin. (2) lit. b), art. 45 alin. (3), precum si ale art. 115 alin. (1) lit. „b" din Legea 215/2001 privind administraţia publica locala, republicata, cu modificările si completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

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

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

ARTICOLUL 3 – Se mandateaza Primarul şi/sau Viceprimarul oraşului Năvodari să emită dispoziţia de numire a comisiei de analizare a solicitărilor de locuinţe sociale, în structura prevăzută în anexa nr. 5 la regulament;

ARTICOLUL 4 – Se mandateaza Primarul şi/sau Viceprimarul oraşului Năvodari să semneze contratul de închiriere;

ARTICOLUL 5 – Prezenta hotărâre va fi dusa la îndeplinire de către Direcţia Administrarea Domeniului Public şi 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, Direcţiei Administrarea Domeniului Public si Privat, Direcţiei de Asistenţă 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.

PREŞE... ...DINŢĂ,
Cons... ...ANA

CONTRASEMNEAZA,
Secretar, TÎRŞOAGĂ VIORICA

REGULAMENTUL PRIVIND CADRUL, MODALITATEA ŞI CRITERIILE DE ANALIZĂ ŞI SOLUŢIONARE A CERERILOR DE ATRIBUIRE A LOCUINTELOR SOCIALE

Capitolul I - Generalităţi

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

(2) Locuinţa socială este acea locuinţă care se atribuie cu chirie subvenţionată unor persoane sau familii a căror situaţie economică nu le permite accesul la o locuinţă în proprietate sau închirierea unei locuinţe în condiţiile pieţei.

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

- Legea nr.114/1996 privind locuinţele, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- H.G. nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.114/1996 privind locuinţele;
- O.U.G. nr.40/1999 privind protecţia chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe, actualizată, cu modificările şi completările ulterioare;
- H.G. nr.310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe aparţinând domeniului public sau privat al statului ori al unităţilor administrativ-teritoriale ale acestuia, precum şi pentru locuinţele de serviciu, locuinţele de intervenţie şi căminele pentru salariaţi ale societăţilor comerciale, companiilor naţionale, societăţilor naţionale şi regiilor autonome, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, actualizată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr.215/2001 privind administraţia publică locală, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările şi completările ulterioare.

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

- principiul obiectivului major – realizarea locuinţelor sociale constituie un obiectiv major de interes local pe termen lung, al administraţiei publice locale;
- principiul egalităţii şi nediscriminării – accesul liber şi neîngrădit la locuinţe este un drept al fiecărui cetăţean;
- principiul transparenţei – locuinţele sociale se repartizează şi se închiriază pe baza listei de priorităţi aprobată de Consiliul Local al oraşului Năvodari, în condiţiile 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 copii lor necăsătoriți, părinții soților, precum și ginerii, nurorile și copii acestora, dacă locuiesc și gospodăresc împreună. Este asimilat termenului de familie și situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copii 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 camera de locuit, cu dependințele, 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 componenţă stabilită prin hotărâre a consiliului local, cu atribuţii privind stabilirea ordinii de prioritate în soluţionarea cererilor de locuinţe sociale, în repartizarea locuiţelor sociale, şi în stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuinţele sociale;
- Contract de închiriere – actul juridic prin care se stabilesc drepturi şi obligaţii ale proprietarului şi chiriaşului, privind închirierea, exploatarea şi întreţinerea locuinţei;
- Criteriu – ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitantilor de locuinţe (condiţii de locuit, venitul net lunar, calculate pe ultimile 12 luni / familie);
- Chirie socială – chiria stabilită pentru locuinţele 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 locuinţele retrocedate în natură foştilor proprietari - sunt persoanele fizice care îndeplinesc cumulative următoarele condiţii: sunt titular ale contractelor de închiriere sau au avut calitatea de chiriaşi, dovedită prin acte, ori li s-a anulat prin hotărâre judecătorească definitivă şi irevocabilă contractul de vânzare-cumpărarea a locuinţei, la data retrocedării pe cale administrativă sau judecătorească a locuinţelor către foştii propietari sau moştenitori ai acestora, potrivit următoarelor acte normative: Şegea nr.112/1995, Legea nr.10/2001, O.U.G. nr.95/2000 sau altor acte normative precum şi hotărârilor judecătoreşti cu caracter reparator rămase definitive şi irevocabile.

Capitolul II - Constituirea fondului de locuinţe sociale

Articolul 5 - Fondul de locuinţe sociale se constituie prin următoarele modalităţi:

- realizarea de construcţii noi prin programe de investiţii promovate pe plan local, în conformitate cu prevederile Legii nr.114/1996;
- reabilitarea unor construcţii existente, în condiţiile legii;
- schimbarea destinaţiei unor imobile din aceea de spaţiu cu altă destinaţi în spaţiu cu destinaţie de locuinţă socială.

Articolul 6 – Construcţiile de locuinte sociale se vor amplasa numai pe terenuri ce aparţin domeniului public sau privat al oraşului Năvodari, pe amplasamente prevăzute în documentaţia de urbanism, cu respectarea suprafeţei utile şi a dotările stabilite în limita suprafeţei construite, potrivit legii.

Capitolul III – Închirierea locuinţelor sociale

Articolul 7 (1) - De locuintele sociale pot beneficia următoare categorii:

a. persoanele şi familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuinţele retrocedate foştilor proprietari;
b. tinerii care au vârsta de până la 35 de ani, tinerii proveniţi din instituţii de ocrotire socială şi care au împlinit vârsta de 18 ani;

c. invalizii de gradul I şi II;
d. persoanele cu handicap;
e. pensionarii;
f. veteranii şi văduvele de război;
g. beneficiarii prevederilor Legii recunoştinţei faţă de eroii-martiri şi luptătorii care au contribuit la victoria Revoluţiei române din decembrie 1989, precum şi faţă de persoanele care şi-au jertfit viaţa sau au avut de suferit în urma revoltei muncitoreşti anticomuniste de la Braşov din noiembrie 1987 nr. 341/2004, cu modificările şi completările ulterioare, şi 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 şi celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările şi completările ulterioare;
h. alte persoane sau familii îndreptăţite;
i. familiile

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

Articolul 8 – Dosarele privind solicitările de locuinte se vor depune la Registratura Primăriei Oraşului Năvodari. Dosarul va conţine documentele mentionate in anexa nr.2 la Regulament si vor fi atasate la cererea privind atribuirea unei locuinte sociale prevazuta in anexa nr. 1 la prezentul Regulament.

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

Articolul 10 (1) Criteriile în baza cărora se repartizează locuinţele sociale, actele justificative necesare care însoţesc cererea şi locul de primire a cererilor se vor da publicităţii prin afişare la sediul primăriei.

(2) In cadrul fiecărui criteriu, la stabilirea ordinii de prioritate se vor avea în vedere:
a) condiţiile de locuit ale solicitanţilor;
b) starea civila si numărul copiilor şi al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantii;
c) venitul net / membru;
d) starea socială şi starea sănătăţii solicitanţilor sau a unor membri ai familiilor acestora;
e) vechimea cererilor;
f) nivelul de studii şi/sau pregătire profesională;
g) cazuri de forta majora, situatii neprevazute sau de excelenta.

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

Articolul 11 – Direcţia de asistenţă socială din cadrul Primăriei Năvodari verifică în teren situaţia locativă a fiecărui solicitant şi întocmeşte anchete sociale care se depun la dosarul solicitantului de locuinţă socială.

Articolul 12 - In vederea soluţionării cererilor privind repartizarea unei locuinţe sociale se va constitui o comisie de analiza a solicitărilor de locuinţe 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 atribuţii:

- verifică şi analizează dosarele solicitanţilor de locuinţe sociale;
- notifică solicitanţii cu privire la completarea şi actualizarea dosarelor;
- verifică, prin instituţiile abilitate, nivelul venitului / membru de familie;
- întocmeşte lista de prioritate şi o supune spre aprobare Consiliului Local Năvodari;
- în funcţie de numărul de locuinţe disponibile, întocmeşte lista de repartizare şi o supune spre aprobare Consiliului Local Năvodari.

Articolul 14 (1) Solicitantul de locuinţă socială va avea domiciliul în oraşul Năvodari cu o vechime de cel puţin 1 (un) an.

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

Articolul 15 – Dosarele solicitanţilor de locuinţă socială, împreună cu cererea şi actele necesare se vor depune pe toată perioada anului calendaristic, la Registratura Primăriei Năvodari.

Articolul 16 – Nu pot beneficia de locuinţe sociale, persoanele sau familiile care nu au domiciliul în oraşul Năvodari şi care nu sunt cetăţeni 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 şomaj;
- alocaţia de stat pentru copii;
- îndemnizaţia pentru îngrijire copil;
- pensile pentru limită de vârstă, boală invaliditate, de urmaş, etc.;
- alte venituri realizate, rezultate din declaraţia notarială;
- alte venituri obţinute în condiţiile 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 solicitantii îndreptățiți să beneficieze de o locuința 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 - In 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 - In vederea încheierii contractului de închiriere pentru locuințe sociale, beneficiarii de repartiții vor prezenta următoarele documente:

a) dispozitia 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 putin 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 cunostinta, de catre compartimentul de specialitate care urmareste

derularea contractelor de inchiriere a locuintelor sociale, ca o locuinta a fost eliberata de bunavoie/evacuare, pentru a proceda la repartizarea acesteia persoanelor indreptatite sa beneficieze de o locuință socială.

(4) În termen de 5 zile lucrătoare de la data semnarii 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 putin 60 zile înainte;
b) la cererea proprietarului, dacă chiriașul:

- nu a achitat chiria timp de 3 trei luni;
- a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau a înstrăinat părți din acestea;
- are un comportament care face imposibilă convietuirea 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 Urgentă 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 prevazute mai jos vor solicita aceasta, in scris, in termen de 30 de zile de la data decesului:
a) soțul/soția/persoane aflate în regim consensual, dacă a figurat in contract și a locuit împreună cu titularul contractului de închiriere;
b) descendenții sau ascendenții de grad I, dacă au figurat in 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 chiriaşului înainte de termen se va face de către organul de executare silită în baza hotărârii judecătoreşti .

Articolul 30 - Periodic, Primăria Oraşului Năvodari, prin serviciile de specialitate, va verifica starea de fapt a locuinţelor închiriate şi documentele chiriaşilor şi va aduce la cunoştinţa compartimentului care urmăreşte derularea contractului, în vederea luării măsurilor legale ce se impun.

Articolul 31 - În cazul în care au fost făcute cel puţin 3(trei) sesizări către instituţiile în drept cu privire la comportamentul chiriaşilor care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei, Compartimentul de specialitate care urmăreşte derularea contractului, ia act de procesele verbale de constatare şi dispune rezilierea contractului de închiriere în vederea evacuării chiriaşului.

Capitolul V – Stabilirea chiriei

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

(2) Venitul net lunar pe familie se stabileşte pe baza declaraţiei de venit şi a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale. Declaraţiile de venit, făcute cu nesinceritate, atrag răspunderea materială sau penală, după caz.

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

Capitolul VI – Întreţinerea locuinţelor sociale

Articolul 34 Obligaţiile Primăriei Oraşului Năvodari privind întreţinerea, constau în principal din:

1) luarea de măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă în exploatare şi funcţionalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinşelor;
2) întreţinerea în bune condiţii a elementelor structurii de rezistenţă a clădirii, a elementelor de construcţii exterioare a clădirii, acoperiş, faţade, împrejmuiri, curţi şi grădini, precum şi spaţii comune din interiorul clădirii;
3) întreţinerea în bune condiţii a instalaţiilor comune proprii clădirii (instalaţii de alimentare cu apă, canalizare, instalaţii 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 folosința 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 rezistentă 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 pevederilor 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 locuinte 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 urgentă, 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.

PREȘ Á
CONSILI ANA

Anexa nr.1 la Regulamentul privind cadrul, modalitățile și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor sociale

Domnule primar,

Subsemnatul_____, născut la data de _____ în localitatea _____, cu domiciliul în _____, telefon _____, e-mail_____, identificat cu carte de identitate seria ____, nr._____, eliberată de _____, CNP _____, prin prezenta solicit atribuirea unei locuinte sociale din fondul de locuințe sociale aflat în proprietatea Orașului Năvodari.

Anexez în copie următoarele documente:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Solicitant,

Anexa nr.2 la Regulamentul privind cadrul, modalităţile şi criteriile de analiză şi soluţionare a cererilor de atribuire a locuinţelor sociale

DOCUMENTE NECESARE PENTRU COMPLETARE DOSAR SOLICITARE LOCUINŢĂ SOCIALĂ

- cerere, întocmită conform modelului tip;
- copia actelor de identitate pentru toţi membrii familiei cu acelaşi domiciliu;
- copia certificatelor de naştere pentru copiii minori;
- copia certificatului de căsătorie, sentinţă de divorţ, sentinţă de încredintare copil, după caz;
- adeverinte de venit, cupoane de pensie, adeverinţa de ajutor social şi/sau alte forme legale de venit – din care să reiasă venitul net lunar pe ultimele 12 luni ale membrilor familiei solicitante;
- declaraţie pe propria răspundere, autentificată de un notar public, dată în nume propriu de persoanele majore care nu realizează venituri;
- declaraţia solicitantului pe proprie răspundere, dată în nume propriu sau împreună cu soţul/soţia/alte persoane (copii, părinţi, persoane aflate în regim consensual, etc), după caz, autentificată de un notar public, din care să rezulte că:
  - nu a dobândit în proprietate şi nu a înstrăinat locuinţă din fondul locativ de stat sau particulară, nu are atribuită locuinţă de serviciu sau de intervenţie din fondul locativ de stat şi nici nu a deţinut sau deţine teren destinat construirii unei locuinţe, atât în localitatea în care se solicită teren, cât şi în alte localităţi;
  - nu au beneficiat de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe;
  - nu deţin, în calitate de chiriaş, o altă locuinţă din fondul locativ de stat;
- ultimul act de studii al solicitantului (şi/sau soţului/soţiei/altor persoane, copiilor majori, dacă este cazul);
- adeverinţă din care să reiasă vechimea domiciliului în oraşul Năvodari, eliberată de S.P.C.L.E.P. Năvodari;
- acte doveditoare pentru solicitanţii care se încadrează în următoarele categorii:
  - persoanele şi familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuinţele retrocedate foştilor 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 OBȚINUT
Situatia locativă actuală		
Chirias 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 inregistrat 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 depuneri/analizării cererii

- beneficiarii prevederilor Legii recunoştinţei faţă de eroii-martiri şi luptătorii care au contribuit la victoria Revoluţiei române din decembrie 1989, precum şi faţă de persoanele care şi-au jertfit viaţa sau au avut de suferit în urma revoltei muncitoreşti anticomuniste de la Braşov din noiembrie 1987 nr. 341/2004, cu modificările şi completările ulterioare, şi 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 şi celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările şi completările ulterioare, alte persoane sau familii îndreptăţite;	2	
- persoane beneficiare de ajutor social	2	
Vechimea cererii solicitantului		
- până la 1 an	1	
- între 1 şi 2 ani	2	
- între 2 şi 3 ani	3	
- între 3 şi 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 oraşul Năvodari		
- între 1 şi 2 ani	2	
- peste 2 ani	5	
Locul de muncă		
- în oraşul Năvodari	5	
- în altă localitate	2	
Autoturism		
- mai vechi de 1 an		
- mai vechi de 5 ani		
- mai vechi de 10 ani		
TOTAL PUNCTAJ		

Anexa nr.4 la proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Regulamentului privind cadrul, modalitatea şi criteriile de analiză şi soluţionare a cererilor de atribuire a a locuintelor sociale

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 şi d-na MITRAN MARGARETA – Director executiv, în calitate de PROPRIETAR (locator), şi*

şi ....., legitimat/legitimata cu buletinul/cartea de identitate seria ....., nr. ....., eliberat/eliberata de ..... la data de ....., CNP ....., în calitate de CHIRIAŞ (locatar), în baza Legii locuinţei nr. 114/1996, republicată, şi a repartiţiei nr. ..... din ....., emisă de ....., a intervenit prezentul contract.

I. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaş, ia cu chirie locuinţa din localitatea ....., str. ..... nr. ....., bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. ...., judeţul ....., compusă din ..... camere în suprafaţa de ..... mp (camera .... mp, camera ..... mp, etc.), dependinţe în suprafaţa de .... mp, folosite în exclusivitate, şi ..... , folosite în comun.

Locuinţa care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaş şi de membrii familiei menţionaţi în comunicarea de închiriere, astfel: .

..... chiriaş,
..... sotie,
..... fiu,
..... fiica,
.....alte persoane (părinţi, bunici, persoane aflate în regim consensual, etc.)

Locuinţa descrisă la cap. I se preda în stare de folosinţa, cu instalaţiile şi inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între subsemnaţii, 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 chiriaşului, pe baza documentelor prin care se justifica calitatea de beneficiar al unei locuinte sociale, cu aprobarea Consiliului Local Năvodari.

Cererea pentru prelungirea contractului de inchiriere se va depune cu cel putin 60 de zile inainte de expirarea duratei prezentului contract.

II. Chiria aferentă locuinţei închiriate

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

- de către chiriaşi .....lei;
- de la bugetul local ..... lei.

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

Utilităţile aferente locuinţei închiriate se stabilesc şi 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 şi a utilităţilor aferente spatiului care face obiectul prezentului contract, se percep majorări egale cu majorările percepute la bugetul local, conform legislaţiei în vigoare.

In caz de neplata a chiriei la termenul stipulat in prezentul contract, proprietarul este in drept sa ceara executarea silita a chiriasului, cu obligarea acestuia din urma la plata tuturor cheltuielilor ocazionate de procedura de executare silita.

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

III. Obligaţiile părţilor

a) Proprietarul se obliga:

- sa predea chiriaşului locuinţa în stare normală de folosinţa;

- sa ia măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţa în exploatare şi funcţionalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinţei;

- sa întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenta a clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii (acoperiş, fatada, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curţile şi grădinile, precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri); sa întreţină în bune condiţii instalaţiile comune proprii clădirii (instalaţii de alimentare cu apa, de canalizare, instalaţii electrice, etc.).

b) Chiriaşul se obliga:

- *să ia în primire bunul dat în locaţiune;*
- *să plătească chiria în cuantumul şi la termenul stabilite prin contract;*
- *să plătească contravaloarea utilităţilor în termen de 30 zile de la data emiterii facturii;*
- *Pentru neplata de catre chirias a utilitatilor pe o perioda de cel mult 2 (doua luni), proprietarul va proceda la debransarea locuintei 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, curăţarea părţilor şi instalaţiilor de folosinţă comună, precum orice alte cheltuieli pe care legea le stabileşte în sarcina lor, la termenul stabilit de proprietar;*
- *să folosească bunul cu prudenţă şi diligenţă;*
- *sa efectueze lucrările de întreţinere, de reparaţii sau de înlocuire a elementelor de construcţii şi instalaţii din folosinţa exclusiva;*
- *sa repare sau sa înlocuiască elementele de construcţii şi instalaţii deteriorate din folosinţa comuna, 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 reparaţii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcţii, instalaţii, obiectele şi dotările aferente;*
- *sa asigure curăţenia şi igienizarea în interiorul locuinţei şi la părţile de folosinţa comuna pe toată durata contractului de închiriere;*
- *să permită examinarea bunului de către proprietar la intervale de timp rezonabile în raport cu natura şi destinaţia bunului;*
- *să folosească numai aparate electrice omologate şi să nu folosească instalaţii electrice improvizate. In situatia in care, la inspectiile periodice efectuate de catre proprietar, se constată că este încălcată de către chiriaş această obligaţie, proprietarul va formula plângere penală împotriva chirişului;*
- *să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancţiunea 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;*
- *sa restituie, la expirarea termenului pentru care s-a incheiat contractul de inchiriere, locuinta inchiriată, in caz contrar proprietarul are dreptul de a cere evacuarea acestuia în baza prezentului contract de inchiriere*
- *sa permita, in conditiile legii, exercutarea controalelor si inspectiilor de prevenire a incendiilor si sa nu blocheze caile de evacuare in 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 in urmatoarele situatii:

- chiriașul nu a achitat chiria cel mult 3 luni, acesta fiind de drept in intarziere la implinirea termenului de plata prevazut in contract, fara a mai fi necesara efectuarea vreunei formalitati;

- chiriasul, membrii familiei lui sau alte persoane carora acesta le-a îngăduit, in orice mod, folosirea, detinerea sau accesul la locuinta care face obiectul prezentului contract, fie au un comportament care face imposibila convietuirea cu celelalte persoane care locuiesc in acelasi imobil sau in imobile apropiate, fie impiedica folosirea normal a locuintei sau a partilor comune sau au pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situata aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;

- chiriașul nu si-a achitat obligațiile ce ii revin din cheltuielile comune pe o perioada de 3 luni;

- chiriasul a subinchiriat, a transmis dreptul de locuire sau a schimbat destinatia spatiului inchiriat;

- când proprietarul nu isi executa obligatiile contractuale.

In toate cazurile de reziliere a contractului de inchiriere prevazute in contract sau de lege, partea aflata in culpa va fi obligata sa plateasca celeilalte parti 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 putin 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 incheiat, chiriasul are obligatia sa evacueze locuinta si sa restituie locuinta care face obiectul prezentului contract in starea corespunzatoare de intrebuintare potrivit destinatiei stabilite.*
- *In situatia in care chiriasul nu restituie locuinta, acesta va fi evacuat silit, toate costurile privind executarea silita, vor fi in sarcina chiriasului.*
- *In celelalte cazuri de incetare a contractului de inchiriere, evacuarea chiriasului se va face in baza unei hotarari judecatoresti, potrivit legislatiei in 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 *CHIRIAS*
ORAS NAVODARI
PRIMAR,

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