

REGULAMENT

privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat aflate în patrimoniul orașului Pecica

CAP. I - CONSIDERAȚII GENERALE

Art. 1 Obiectul prezentului regulament îl constituie repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat.

Art. 2 La elaborarea prezentului regulament s-au avut în vedere și au fost respectate prevederile următoarelor acte normative:

- Legea nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind locuințele;
- H.G. nr. 1275/2000 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 republicată, 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;

CAP. II. CONSTITUIREA FONDULUI LOCATIV

Art. 3 Fondul de locuințe este constituit din locuințe din fondul locativ de stat.

CAP. III. ÎNCHIRIEREA LOCUINTELOR

Art. 4 Închirierea locuințelor în orașul Pecica se face în baza listelor de priorități întocmite și aprobate, în condițiile legii, de către Consiliul Local al orașului Pecica.

Art. 5 Lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință în condițiile și ordinea de prioritate stabilită conform prezentului regulament și a legislației în vigoare, se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local.

Art. 6 Lista de priorități se întocmește sau se reface anual. În cazul în care în orașul Pecica urmează să se finalizeze și să se repartizeze locuințe, lista de priorități se va actualiza în anul respectiv.

Art. 7 Listele de prioritați se va afișa la sediul Primăriei orașului Pecica, strada 2, nr. 150, în termen de 10 zile de la aprobarea acesteia prin hotărârea consiliului local și se va putea consulta și la Compartimentului Domeniu Public.

Art. 8 (1) În vederea verificării dosarelor, stabilirea punctajului pe baza criteriilor și întocmirii listei de prioritați se împuternicește Comisia de repartizare a locuințelor.

(2) Comisia de repartizare a locuințelor are potrivit prezentului regulament următoarele atribuții:

- verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe;
- întocmește lista de prioritați și o supune spre aprobare consiliului local;
- repartizează locuințele, conform prevederilor prezentului regulament și a legislației în vigoare.

Art. 9 Solicitantul de locuință va întocmi un dosar care va cuprinde în original/copie, actele menționate în **Anexa nr. 2** la prezentul regulament.

Art. 10 (1) Cererile și dosarele pentru locuință se vor depune la registratura primăriei.

(2) Actualizarea dosarele solicitanților de locuință se face în luna decembrie a fiecărui an calendaristic.

(3) Lista de prioritați pentru anul următor, va fi aprobată de către Consiliul local al orașului Pecica, până la 31 ianuarie.

Art. 11 (1) Nu pot beneficia de locuințe persoanele sau familiile care se găsesc în una din următoarele situații:

- nu au domiciliul în orașul Pecica;
- nu au loc de muncă în orașul Pecica;
- dețin în proprietate sau coproprietate o locuință;
- au înstrăinat o locuință după 1 ianuarie 1990;
- au beneficiat și/sau beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- dețin, în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ al orașului Pecica;
 - au fost evacuați sau contractul de închiriere încheiat cu orașul Pecica a fost reziliat pentru neplată sau părăsire de locuință.

(2) Neeligibilitatea pentru atribuirea unei locuințe există și în cazul în care soțul/soția sau copiii care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul se afla în una din situațiile menționate la alin. 1.

Art. 12 La determinarea venitului net lunar pe membru de familie se au în vedere:

- veniturile de natură salarială;
- - ajutorul social;

- - ajutorul de somaj;
- alocația de stat pentru copii;
- indemnizația pentru îngrijire copil (pană la 2 ani);
- pensiile pentru limiata de vîrstă, boală, invaliditate, de urmaș etc; - alte venituri realizate, rezultate din declarația notarială;
- alte venituri obținute în condițiile legii.

Venitul net lunar pe persoană se stabilește pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare, potrivit legii.

Art. 13 (1) La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe se vor avea în vedere:

- condițiile de locuit ale solicitanților;
- starea civilă;
- numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul;
- venitul net lunar pe membru de familie;
- starea de sănătate
- starea socială;
- vechimea cererii; - nivelul studiilor; - criterii speciale.

(2) Fiecărui criteriu stabilit la alin. (1) i se atribuie un punctaj menționat în Anexa nr. 1 – Criterii de stabilire a ordinii de prioritate pentru obținerea unei locuințe- la prezentul regulament.

Art. 14 Închirierea locuințelor se face pe baza contractului (prevăzut în Anexa nr. 3 la prezentul regulament) încheiat pe o perioadă de 1 an, între orașul Pecica și chiriaș.

Art. 15 În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească și să predea locuința la expirarea termenului contractual.

Art. 16 (1) Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

- la cererea chiriașului cu obligația acestuia de a notifica prealabil într-un termen de minimum 30 de zile;
- la cererea Compartimentului Domeniu Public, dacă:
 - chiriașul nu a achitat chiria și cheltuielile cu utilitățile cel puțin 3 luni consecutiv;
 - chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau au înstrăinat părți din acestea; - chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea ori împiedică folosirea normală a locuinței; -chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

(2) În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere. Chiria și cheltuielile privind utilitățile se datorează până la data predării locuinței.

Art. 17 În cazul decesului titularului contractului de închiriere ori a părăsirii locuinței de către acesta, închirierea poate continua, după caz, cu următoarele categorii de persoane:

- În beneficiul soțului /soția dacă a locuit împreună cu titularul;
- În beneficiul descendenților sau ascendenților majori dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere și au fost înscrși în contractul de închiriere;
- În beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul, cel puțin 2 ani și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

Art. 18 Evacuarea chiriașului se face potrivit prevederilor Codului de procedură civilă.

Art. 19 (1) Chiriașii nu pot subînchiria locuințele, nu pot transmite dreptul de folosință a acestora altor persoane și nu pot schimba destinația lor sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.

(2) Orice clauză contractuală, aviz ori dispoziție, contrare prevederilor alin. 1 sunt nule de drept și determină răspunderea celor în culpă.

Art. 20 Comisia de verificare a stării de fapt a locuințelor închiriate va verifica starea locuințelor. În cazul în care, cu ocazia a două verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și cele menționate în contractul de închiriere, se va proceda la rezilierea contractului și evacuare, în condițiile legii.

Art. 21 Comisia de repartizare a locuințelor se va întruni în ședințe de lucru de câte ori este nevoie, în vederea soluționării tuturor problemelor ce se vor ivi cu privire la locuințe, conform prevederilor prezentului Regulament și a legislației în vigoare.

Art. 22 (1) Stabilirea chiriei se face cu respectarea prevederilor art. 1 din HG 310/2017 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/m²) 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

(2) Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiției se stabilește o dată cu încheierea contractului de închiriere.

CAP. IV. DISPOZIȚII FINALE

Art. 23 Prevederile prezentului regulament se completează și cu dispozițiile actelor normative în vigoare privind realizarea, închirierea, întreținerea, exploatarea și administrarea locuințelor.

Art. 24 Anexele I - III fac parte din prezentul regulament.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
SELEGEAN TRAIAN**

**CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR GENERAL,
MOȚ ADELA LILIANA**

ANEXA nr. 1 la Regulamentul privind repartizarea locuințelor

Criterii de stabilire a ordinii de prioritate pentru obținerea unei locuințe

CRITERII	PUNCTAJ	PUNCTAJ ACORDAT
1. SITUATIA LOCATIVA ACTUALA		
1.1. Chirias in spatiu din fond locativ privat	10	
1.2. Tolerat in spatiu	7	
1.3. Suprafata locuibila detinuta (cu chirie, tolerat in spatiu): mp/locatar		
a) mai mare de 15 mp și pana la 18 mp inclusiv	8	
b) mai mare de 12 mp și pana la 15 mp inclusiv	12	
c) mai mare de 8 mp și pana la 12 mp inclusiv	16	
d) mai mica de 8 mp	20	
2. STAREA CIVILA ACTUALA		
2.1 Starea civila :		
a) casatorit/familie monoparentală	6	
b) necasatorit	4	
2.2 Numar de persoane in/ la intretinere		
a) un copil	2	
b) doi copii	4	
c) trei copii	5	
d) patru copii	6	
e) mai mult de patru copii	+1/copil	
f) alte persoane, indiferent de numarul acestora	2	
3. VENITUL/membru		
a) familii dependente social (înregistrați cu dosar)	4	
b) mai mic decât salariul minim pe economie	2	
c) peste salariul minim pe economie	1	
4. STAREA SOCIALA		
a) Sunt urmasi ai eroilor sau luptatorilor din revolutia de la 1989	10	
b) Sunt persoane persecutate politic, seprtate, prizonieri, cu incepere de la 1 martie 1945	10	
c) Persoanele care isi desfasoara activitatea in institutii de interes public general (sanatate, invatamant, justitie, armata, cercetare, administratie)	10	
d) Chiriasii carora li s-a pus in vedere prin hotarare judecatoreasca sa evacueze locuinta, ca urmare a redobandirii dreptului de proprietate a fostilor proprietari	10	
5. VECHIMEA CERERII SOLICITANTULUI		

a) pana la un an	1	
b) intre un an și doi ani	2	
c) intre doi și trei ani	3	
d) intre trei și patru ani	4	
e) pentru fiecare an peste patru ani	+1/AN	
TOTAL GENERAL PUNCTAJ DOSAR		

NOTĂ:

a) În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de situația locativă constatată la data efectivă a repartizării locuințelor, având prioritate, numai în acest caz, solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă. În cazul când departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (starea civilă + starea socială).

b) În situații deosebite, Comisia de repartizare a locuințelor sociale, la propunerea primarului, acordă un număr de până la 15 puncte.

**Lista acte justificative
pe care solicitantii trebuie să le prezinte
în vederea analizării cererilor depuse**

1. cerere
2. copie dupa act de identitate pentru toți membrii familiei cu același domiciliu 3. copie
dupa certificat naștere pentru minori
4. copie dupa certificatul de căsătorie sau sentința divorț și sentința de încredințare copil
5. adeverință de venit, cupoane de pensie, adeverință de ajutor social și sau alte forme legale
de venit - din care sa reiasa venitul lunar net pe ultimele 12 luni ale membrilor familiei
solicitante
6. declaratie notarială pe propria răspundere pentru persoanele majore că nu realizează
venituri
7. declaratie notariala din care sa rezulte faptul ca *„nu a deținut și nu deține în proprietate
o locuință, nu a înstrăinat o locuință după data de 01.01.1990, nu a beneficiat de
sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe și nu deține în
calitate de chiriaș o alta locuință din fondul locativ de stat”*.
8. documente justificative privind suprafața locuibilă (contract de închiriere, contract
vanzare-cumparare/extras CF)
9. acte studii solicitant
10. acte doveditoare pentru solicitantii care se incadreaza în următoarele categorii: -
sunt persoane invalide
 - sunt urmasi ai eroilor sau luptatorilor din Revolutia de la 1989;
 - sunt persoane persecutate politic, deportate, prizonieri, cu incepere de la 1 Martie 1945 ;
 - persoanele care isi desfasoara activitatea in institutii de interes public general
(sanatate, invatamint, justitie, armata, cercetare, administratie)
 - chirasii carora li s-a pus in vedere prin Hotarire Judecatoreasca sa evacueze locuinta, ca
urmare a redobindirii dreptului de proprietate a fostilor proprietari;

ANEXA nr. 3 la Regulament privind repartizarea locuintelor

CONTRACT - CADRU DE LOCAȚIUNE

Înregistrat la Nr. din

CONTRACT-CADRU DE LOCAȚIUNE

pentru suprafețele cu destinația de locuință socială sau de necesitate

Între

Orașul Pecica în calitate de locator, cu sediul în Oras Pecica, str. 2, nr.150, județul Arad, reprezentat prin primar,

și, legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria nr., eliberat/eliberată de la data de, în calitate de locator, în baza Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a procesului verbal de repartitie nr. din, a intervenit prezentul contract.

I. Obiectul locațiunii

a) Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locator, ia cu chirie locuința din localitatea, str. nr., bl., sc., et., ap., județul/sectorul, compusă din camere în suprafață de mp (camera mp, camera mp, camera mp, camera mp), dependințe în suprafață de mp (baie mp, bucătărie mp, WC mp, debara mp, hol mp).

b) Locuința care face obiectul locațiunii va fi folosită de locator și de membrii familiei menționați în comunicarea încheierii contractului de locațiune, astfel: locator, soție, fiu, fiică.

Locuința descrisă la lit.a) se predă 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.

II. Prețul locațiunii (chiria)

Chiria lunară aferentă locuinței descrise la pct. I este de lei, calculată în conformitate cu prevederile legale.

Chiria se datorează începând cu data de și se achită la casieria Primaria Orasului Pecica sau în contul instituției.

III. Durata contractului

Durata locațiunii este de 1 an, cu începere de la data de până la data de

IV. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

a) Obligațiile proprietarului/locatorului:

- să predea locatarului bunul dat în locațiune;
- să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a bunului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

b) Locatarul are următoarele obligații principale:

- să ia în primire bunul dat în locațiune;
- să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilit prin contract;
- să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune;
- să asigure reparațiile locative a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului;
- să asigure reparațiile de întreținere;
 - să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
 - să asigure curățenia și igienizarea spațiului din imediata vecinătate a locuinței ori de câte ori este nevoie;
 - să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract;
- 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.

V. Încetarea contractului de locațiune

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

Locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 30 de zile.

VI. Rezilierea contractului

Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

- a) la cererea chiriașului cu obligația acestuia de a notifica în prealabil proprietarul într-un termen de minimum 30 de zile;
- b) la cererea proprietarului, dacă chiriașul nu a achitat chiria și/sau utilitățile publice (energie electrică, gaz, apă, salubritate) 3 luni consecutiv pe an;
- c) chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau a înstrăinat părți din acestea;
- d) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea ori împiedică folosirea normală a locuinței;
- e) chiriașul a părăsit locuința, pe o perioadă mai mare de 90 zile;
- f) chiriașul a subînchiriat, a transmis dreptul de locuire sau să schimbat destinația spațiului închiriat;
- g) chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.

VII. Clauze finale și speciale

- a) Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data încetării contractului și a eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la acea dată;

- b) Contractul de locațiune încetează de drept atunci când locatarul subînchiriază locuința deținută, cedează locațiunea, schimbă destinația spațiului închiriat sau nu mai îndeplinește condițiile de eligibilitate;
- c) Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești;
- d) Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, dacă este cazul, potrivit legii.

Acest contract reprezintă voința părților și orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai în scris și cu acordul ambelor părți.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi,, în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Proprietar/Locator,

Locatar

România
Județul Arad
Orașul Pecica

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Regulamentului de repartizare și închiriere a locuințelor din
fondul locativ de stat aflate în patrimoniul orașului Pecica

Prin proiectul de hotărâre supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local al orașului Pecica propun aprobarea regulamentului pentru repartizarea și închirierea locuințelor aflate în patrimoniul Orașului Pecica și desemnarea membrilor Comisiei de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat din partea Consiliului local.

Având în vedere prevederile Hotărârii Guvernului României nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicarea a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare se stabilesc criteriile care să vină în sprijinul departajării celor care solicită o locuință din fondul locativ de stat.

Comisia analiză și repartizare a locuințelor cu chirie din fondul locativ aflat în patrimoniul orașului Pecica, numită prin Dispoziția Primarului și prin Hotărârea Consiliului Local întocmește lista de priorități și o supune spre aprobare consiliului local; repartizarea locuințelor se realizează prin Hotărâre de Consiliu Local.

Față de cele prezentate, vă rog să analizați și să aprobați proiectul de hotărâre în forma prezentată.

Pecica, _____ august 2020

Inițiator,
Primar,
Petru Antal