

ANEXA LA HCL

REGULAMENT

privind procedura de repartizare și închiriere a locuințelor sociale NZEB pentru tineri din grupuri vulnerabile, ce aparțin Municipiului Făgăraș

CAP. I - CONSIDERAȚII GENERALE

Art. 1 (1) Prezentul regulament stabilește procedura privind analiza cererilor, întocmirea listei de priorități, repartizarea, închirierea, administrarea și monitorizarea utilizării locuințelor sociale NZEB destinate tinerilor proveniți din grupuri vulnerabile și aflate în proprietatea Municipiului Făgăraș.

(2) Procedura prevăzută la alin. (1) se aplică cu respectarea prevederilor Legii nr.114/1996 privind locuințele, republicată, ale prezentului regulament, precum și a condițiilor de eligibilitate și a obligațiilor prevăzute în documentele programului de finanțare prin care au fost realizate locuințele sociale NZEB.

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

- Legea nr.292/2011 a asistenței sociale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- H.G. nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările si completările ulterioare;
- O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările si completările ulterioare;
- H.G. nr.193/2026 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 reglementate de legea nr. 31/1990, companiilor și societăților naționale și ai regiilor autonome reglementate de Legea nr. 15/1990
- Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicat
- oricăror alte acte normative incidente în materie.

Art. 3 Principiile care stau la baza prezentului regulament sunt:

a) principiul legalității – procedura de analiză, repartizare și închiriere a locuințelor sociale NZEB se desfășoară cu respectarea legislației în vigoare, a prezentului regulament, precum și a condițiilor asumate prin programul de finanțare în cadrul căruia au fost realizate locuințele;

b) principiul transparenței – procedura de analiză a cererilor, întocmirea listei de priorități și repartizarea locuințelor sociale se desfășoară în condiții de transparență, prin publicarea actelor

prevăzute de prezentul regulament, cu respectarea dispozițiilor legale privind protecția datelor cu caracter personal;

c) principiul egalității și nediscriminării – toți solicitanții beneficiază de tratament egal în cadrul procedurii de analiză și repartizare, fără discriminare pe criteriile prevăzute de lege;

d) principiul obiectivității – cererile sunt analizate exclusiv pe baza criteriilor de eligibilitate și de ierarhizare prevăzute de prezentul regulament;

e) principiul imparțialității – membrii comisiilor își exercită atribuțiile cu obiectivitate, fără favoritisme și fără existența unor interese personale care ar putea influența rezultatul procedurii;

f) principiul bunei-credințe – autoritatea publică și solicitanții își exercită drepturile și își îndeplinesc obligațiile cu bună-credință, pe întreaga durată a procedurii și a raporturilor juridice născute din închirierea locuințelor sociale;

g) principiul utilizării eficiente a fondurilor publice – repartizarea și administrarea locuințelor sociale se realizează astfel încât să fie asigurată utilizarea eficientă, durabilă și conformă cu scopul finanțării a fondului locativ realizat din fonduri publice.

Art. 4 În sensul prezentului regulament se definesc următorii termeni:

- Familie: soțul, soția, copii necăsătoriți precum și părinții soților, care locuiesc și se gospodăresc împreună. Este asimilată familiei și situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copii aflați în întreținerea sa.

- Copil: copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat precum și copilul încredințat unuia dintre soți, dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela.

- Persoană singură: persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și gospodărește singură. Este asimilată persoanei singure și copilul major care, deși locuiește cu părinții, se gospodărește separat.

- Comunitate vulnerabilă – grup de persoane sau familii aflate în risc de excluziune socială, marginalizare sau sărăcie, care întâmpină dificultăți majore în a-și satisface nevoile de bază și de a face față situațiilor de criză din cauza lipsei de resurse și care necesită măsuri de sprijin pentru asigurarea accesului la locuire, respectiv:

- a) persoane și familii aflate în risc de sărăcie sau excluziune socială

- b) tineri proveniți din sistemul de protecție specială

- c) persoane și familii care locuiesc în condiții improprii, precare sau supraaglomerate

- d) persoane și familii din comunități marginalizate sau din așezări informale

- e) persoane cu dizabilități și familiile acestora

- f) persoane vârstnice fără sprijin familial sau cu venituri reduse

- g) familii monoparentale

- h) familii cu 3 sau mai mulți copii aflați în întreținere

- i) persoane și familii afectate de violență domestică

- j) victime ale traficului de persoane

- k) persoane fără adăpost sau aflate în risc de a-și pierde locuința

- l) persoane aparținând minorităților naționale, inclusiv persoanele de etnie romă, atunci când se află într-o situație de vulnerabilitate socială

- m) șomeri de lungă durată sau persoane inactive cu venituri reduse

- n) persoane cu afecțiuni cronice grave care generează dificultăți de integrare și economică

- Condiții de locuire precară – situația în care spațiul de locuit nu asigură condiții minime de siguranță, igienă, sănătate sau suprafață locativă, potrivit normelor legale aplicabile.

- Locuință socială: locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

- Listă de priorități - document întocmit de Comisia de analiză, care cuprinde solicitanții declarați eligibili, în ordinea descrescătoare a punctajului obținut potrivit criteriilor de ierarhizare prevăzute de prezentul regulament și care stă la baza întocmirii listei de repartizare.

- Listă de repartizare: act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Făgăraș, care cuprinde solicitanții cărora li se atribuie locuințele sociale disponibile, în ordinea rezultată din lista de priorități.

- Repartiție: act eliberat fiecărui beneficiar de locuință socială înscris în lista de repartizare a locuințelor, care cuprinde datele de identificare ale titularului repartiției și ale locuinței repartizate și în baza căreia se va încheia contractul de închiriere.

- Contract de închiriere: actul juridic prin care se stabilesc drepturi și obligații ale locatorului și locatarului privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței sociale.

- Comisie de analiză: comisie constituită prin dispoziția Primarului Municipiului Făgăraș, formată din 5 membri, având atribuții privind verificarea eligibilității solicitanților, analizarea dosarelor, acordarea punctajului conform criteriilor aprobate prin prezentul regulament, întocmirea listei de priorități și formularea propunerilor privind repartizarea locuințelor sociale.

- Comisia de contestații: comisie constituită prin dispoziția Primarului Municipiului Făgăraș, formată din 3 membri din cadrul aparatului de specialitate al primarului, având atribuții de analizare și soluționare a contestațiilor formulate împotriva listei de priorități.

CAP. II. ANALIZA SOLICITĂRILOR DE LOCUINȚE SOCIALE ȘI STABILIREA LISTEI DE PRIORITĂȚI

Art. 5 (1) Cererile însoțite de documentele prevăzute de prezentul regulament se vor depune la registratura Municipiului Făgăraș

(2) Dosarele solicitanților de locuință socială, împreună cu cererea și actele necesare se vor depune în toată perioada unui an calendaristic.

Art. 6. (1) În vederea atribuirii locuințelor sociale ce aparțin domeniului public al Municipiului Făgăraș, se va proceda inițial la verificarea eligibilității cererilor depuse la Municipiul Făgăraș, luând în considerare următoarele criterii:

- vârsta solicitantului – între 18-35 ani
- domiciliul solicitantului – vechime de minim 1 an în Municipiul Făgăraș
- solicitantul să nu dețină și să nu fi deținut în proprietate locuințe

(2) Eligibilitatea solicitanților care au depus cereri la Municipiul Făgăraș în vederea obținerii unei locuințe sociale, va fi efectuată de către comisia de analiză,

Art. 7. (1) Comisia de analiză se constituie prin dispoziția Primarului Municipiului Făgăraș și este alcătuită din reprezentanți ai compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, precum și din doi consilieri locali desemnați prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Făgăraș.

(2) Comisia constituită conform alin. (1) va avea următoarele atribuții:

- analizează cererile depuse și înregistrate la Municipiul Făgăraș, pentru locuințele sociale,
- verifică îndeplinirea condițiilor de eligibilitate prevăzute de prezentul regulament și de programul de finanțare;
- analizează documentele depuse și solicită, atunci când este necesar, completarea sau clarificarea acestora;
- analizează rapoartele de evaluare socio-locativă întocmite de Direcția de Asistență Socială;
- stabilește punctajul fiecărui solicitant potrivit criteriilor aprobate;
- întocmește lista de priorități
- face propuneri privind alocarea spațiului după criteriile prevăzute
- întocmește lista de repartizare a locuințelor sociale și înaintează propunerea spre aprobarea Consiliului Local al Municipiului Făgăraș;
- face propuneri de modificare a criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele sociale, în situația în care se impune,
- analizează situațiile privind retragerea repartiției, rezilierea contractelor sau redistribuirea locuințelor devenite vacante și formulează propuneri în acest sens;
- întocmește procesele-verbale ale ședințelor;

- exercită orice alte atribuții prevăzute de prezentul regulament.

(3) Membrii Comisiei au obligația de a declara existența oricărei situații de conflict de interese, incompatibilitate sau a oricărei alte împrejurări care le-ar putea afecta imparțialitatea și de a se abține de la analizarea și evaluarea dosarului respectiv. Situația de abținere se consemnează în procesul-verbal al ședinței.

(4) Secretariatul Comisiei este asigurat de un funcționar din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Făgăraș, desemnat prin dispoziția de constituire a Comisiei.

Art. 8 Pot beneficia de atribuirea unei locuințe sociale persoanele care îndeplinesc condițiile de eligibilitate prevăzute de prezentul regulament și care se încadrează în una sau mai multe dintre următoarele categorii:

- tinerii care provin dintr-o comunitate vulnerabilă/grup vulnerabil;
- persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- tinerii care au vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani;
- persoanele care au un venit pe membru de familie sub salariul mediu lunar pe economie;
- persoanele care trăiesc, la momentul depunerii cererii, în condiții de locuire precare/supraaglomerate;
- tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;
- invalizii de gradul I, II;
- persoanele cu handicap;

(2) Criteriul privind vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani reprezintă o condiție esențială de eligibilitate și trebuie îndeplinit la data depunerii cererii.

Art. 9 (1) Nu pot beneficia de locuință socială, persoanele sau familiile care se găsesc în vreuna din următoarele situații:

- nu au domiciliul în municipiul Făgăraș de cel puțin 1 an anterior depunerii cererii;
- dețin în proprietate o locuință;
- au înstrăinat o locuință proprietate,
- au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe
- au deținut în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat și au fost evacuați sau contractul de închiriere a fost reziliat din motive imputabile lor (pentru neplată chirie/utilități, părăsire de locuință etc).
- au venituri pe membru de familie peste salariul mediu lunar pe economie;
- înregistrează datorii (obligații fiscale, amenzi etc) la bugetul local, cu excepția celor pentru care beneficiază de eșalonare la plată ori a celor aflate în litigiu

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

Art. 10 (1) Au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 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.

(2) La determinarea venitului net lunar pe membru de familie se au în vedere toate veniturile realizate de persoana singură/familie, indiferent de natura acestora.

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

(4) Solicitantul are obligația de a comunica Comisiei de analiză orice modificare intervenită cu privire la veniturile ori situația familiei, până la data încheierii contractului de închiriere.

(5) În cazul în care se constată că veniturile au fost declarate în mod eronat ori au fost prezentate documente false sau incomplete care au influențat verificarea condițiilor de eligibilitate, solicitantul este exclus din procedura de atribuire, fără a aduce atingere altor forme de răspundere prevăzute de lege.

Art. 11 Actele necesare analizării cererii precum și repartizării locuinței sociale sunt:

(1) Actele obligatorii:

- cerere tip;
- declarație tip privind veniturile;
- declarație tip pe proprie răspundere privind condițiile de locuit;
- declarație tip pe proprie răspundere - din care să rezulte următoarele:
 - nu dețin în proprietate o locuință ;
 - nu au înstrăinat o locuință proprietate după data de 01.01.1990 ;
 - nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
 - nu au fost evacuați dintr-o locuință din fondul locativ de stat, din motive imputabile solicitantului;
 - nu obțin alte venituri în afara celor declarate.

- acte doveditoare din care să reiasă domiciliul stabil și vechimea în municipiul Făgăraș;
persoanele cu handicap pot avea domiciliul/reședința în municipiul Făgăraș;

- adeverință de venit din care să rezulte venitul mediu net lunar, realizat în ultimele 12 luni, pentru fiecare membru al familiei (după caz: adeverințe de venit de la angajator, adeverință de venit de la Administrația Financiară, cupoane de pensie, indemnizație etc.);

- certificat de naștere - solicitant și membrii familiei (xerocopii);

- documente de identitate (B.I/C.I/CIP) pentru titular și membrii familiei unde este cazul (xerocopii);

- cazier judiciar valabil

(2) Alte acte necesare, după caz:

- sentința judecătorească definitivă de evacuare din imobilul revendicat în conformitate cu Legea nr. 112/1995, cu modificările și completările ulterioare, și Legea nr.10/2001, cu modificările și completările ulterioare (xerocopie);

- certificat de căsătorie (xerocopie);

- sentință de divorț (xerocopie);

- certificat de deces pentru soț/ soție (xerocopie);

- adeverință din centrul de plasament pt. tinerii peste 18 ani proveniți din acea instituție;

- certificat de încadrare într-o categorie de persoane cu handicap (xerocopie);

- decizie asupra capacității de muncă și decizie de pensionare pentru cei pensionați pentru invaliditate (xerocopie);

(3) În situația în care documentația depusă este incompletă sau necesită clarificări, solicitantul va fi notificat în scris, având obligația completării dosarului în termen de 10 zile lucrătoare de la comunicare. Necompletarea documentației în termenul acordat atrage respingerea cererii ca incompletă.

(4) Comisia de analiză poate verifica autenticitatea documentelor depuse și poate solicita informații ori confirmări de la autoritățile și instituțiile publice competente, în condițiile legii.

(5) Documentele și datele cu caracter personal depuse în cadrul procedurii se prelucrează exclusiv în scopul verificării îndeplinirii condițiilor de eligibilitate și al atribuirii locuințelor sociale, cu respectarea legislației privind protecția datelor cu caracter personal.

Art.12 (1) La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe se vor avea în vedere Criteriile de repartizare stabilite aprobate prin prezentul regulament adoptat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Făgăraș, conform **anexei nr. 1** la prezentul regulament, respectiv:

Criterii de eligibilitate pentru obținerea unei locuințe sociale din fondul de locuințe sociale-domeniu public al Municipiului Făgăraș sunt:

a). Criterii cumulative:

- solicitantul să provină dintr-o comunitate vulnerabilă/grup vulnerabil
- să aibă între 18-35 de ani
- să aibă un venit pe membru de familie sub salariul mediu lunar pe economie

- să nu dețină / să nu fi deținut locuință
 - să trăiască, la data depunerii cererii, în condiții de locuire precare/supraaglomerate
- b). Alte criterii:
- solicitantul să aibă unul sau mai multi copii
 - să provină din instituții de ocrotire socială
 - să dețină certificat de handicap
 - să dețină certificat de invaliditate gradul I, II

(2) Criteriile enumerate la alin. (1) vor fi punctate în mod corespunzător (stabilind ordinea de prioritate prin **punctaj**), conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

Art.13 Direcția de Asistență Socială Făgăraș verifică în teren situația socio-locativă a fiecărui solicitant de locuință socială și întocmește un raport de evaluare socio-locativă.

Art.14 În cazul în care raportul de evaluare socio-locativă nu poate fi întocmit din motive imputabile solicitantului, inclusiv prin refuzul acestuia de a permite efectuarea verificărilor ori de a furniza informațiile solicitate, Comisia de analiză respinge cererea ca neîntemeiată.

Art. 15 (1)Comisia și compartimentele de specialitate pot solicita informații și documente suplimentare ori pot efectua verificări pentru confirmarea situației declarate de solicitant. Solicitantul are obligația de a permite efectuarea verificărilor și de a furniza informațiile solicitate. În cazul în care se constată că solicitantul a furnizat date, informații ori înscrisuri false sau incomplete, cererea se respinge ori, după caz, repartizarea se revocă, iar contractul de închiriere se reziliază, fără a aduce atingere răspunderii civile, contravenționale sau penale.

(2) În urma analizării solicitărilor de locuință socială, Comisia de analiză întocmește lista de priorități cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință socială, în ordinea descrescătoare a punctajului obținut, listă ce va fi afișată la sediul Municipiului Făgăraș și pe site-ul instituției.

(3)Pentru fiecare ședință a Comisiei se întocmește proces-verbal care va cuprinde cel puțin:

- a) membrii prezenți;
- b) dosarele analizate;
- c) punctajul acordat fiecărui solicitant;
- d) motivele admiterii sau respingerii cererilor;
- e) eventualele opinii separate.
- f) membrii care s-au abținut de la analizarea unor dosare;
- g) menționarea conflictelor de interese declarate.

(4) Erorile materiale constatate ulterior afișării listei de priorități pot fi îndreptate de Comisia de analiză până la expirarea termenului de contestație, prin proces-verbal motivat.

Art. 16 (1)Lista de priorități va cuprinde:

- nume și prenume solicitant;
- număr poziție în listă;
- total punctaj obținut.

(2) În situația în care doi sau mai mulți solicitanți obțin același punctaj, departajarea se realizează succesiv prin aplicarea următoarelor criterii:

- a) venitul net lunar pe membru de familie cel mai redus;
- b) condițiile de locuire cele mai precare;
- c) numărul copiilor aflați în întreținere;
- d) data înregistrării cererii;
- e) tragere la sorți, consemnată într-un proces-verbal.

(3) Înscrierea pe lista de priorități nu conferă dreptul la atribuirea unei locuințe sociale, ci numai dreptul de a participa la procedura de repartizare, în limita locuințelor disponibile și cu menținerea condițiilor de eligibilitate.

Art. 17 (1) Împotriva listei de priorități orice persoană interesată poate formula contestație în termen de 10 zile calendaristice de la data afișării acesteia.

(2) Contestațiile se depun la registratura Municipiului Făgăraș și se soluționează de către Comisia de soluționare a contestațiilor, constituită prin dispoziția Primarului, în termen de 5 zile lucrătoare de la expirarea termenului de depunere a contestațiilor.

(3) Comisia de soluționare a contestațiilor este alcătuită din 3 membri, desemnați din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Făgăraș. Din Comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte persoanele care au participat la analizarea cererilor și la întocmirea listei de priorități.

(4) Comisia de soluționare a contestațiilor verifică legalitatea și temeinicia contestațiilor formulate, poate solicita documente și informații suplimentare și întocmește un raport motivat cu privire la modul de soluționare a fiecărei contestații. Soluțiile adoptate de Comisia de soluționare a contestațiilor se comunică contestatarilor și stau la baza întocmirii listei de priorități definitive.

(5) După soluționarea contestațiilor, lista de priorități devine definitivă la nivel administrativ și se afișează la sediul instituției și pe pagina de internet.

(6) Împotriva rezultatului contestației persoana interesată se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, în condițiile Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.

(7) Formularea contestației nu suspendă procedura de analiză a celorlalte cereri, însă aprobarea listei de repartizare se realizează numai după soluționarea tuturor contestațiilor formulate.

Cap. III REPARTIZAREA LOCUINȚELOR SOCIALE

Art. 18 (1) Repartizarea locuințelor sociale din domeniul public al Municipiului Făgăraș se realizează pe baza listei de priorități definitive întocmite de Comisia de analiză, prin întocmirea listei de repartizare, care se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Făgăraș.

(2) Lista de repartizare va cuprinde:

- nume și prenume solicitant;
- număr poziție în lista de priorități;
- total punctaj în lista de priorități;
- număr de membri din familie;
- date locuința socială repartizată (adresa, nr. camere, etc).

(3) Lista de repartizare va fi supusă spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Făgăraș. După aprobarea listei de repartizare, Primarul emite repartițiile în vederea încheierii contractelor de închiriere.

(4) Locuințele sociale devenite disponibile ulterior aprobării listei de repartizare se atribuie, pe perioada de valabilitate a listei de priorități, următorului solicitant eligibil înscris pe aceasta, cu respectarea condițiilor de eligibilitate existente la data repartizării.

(5) Lista de repartizare se întocmește ori de câte ori există locuințe disponibile și cuprinde exclusiv solicitanții înscrși pe lista de priorități care, la data repartizării, îndeplinesc în continuare condițiile de eligibilitate prevăzute de prezentul regulament.

(6) La repartizarea locuințelor sociale, Comisia de analiză va avea în vedere corespondența dintre numărul de camere și suprafața utilă a locuinței, și numărul membrilor familiei beneficiarului,

(7) În situații justificate, determinate de existența unei persoane cu handicap, a unei persoane încadrate în grad de invaliditate ori de alte împrejurări obiective privind starea de sănătate sau componența familiei, Comisia de analiză poate propune repartizarea unei locuințe diferite de cea rezultată din aplicarea criteriului prevăzut la alin. (4), cu motivarea expresă a propunerii.

CAP. IV. ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR SOCIALE

Art. 19 în vederea încheierii contractului de închiriere pentru locuințe sociale, beneficiarii de repartiții vor prezenta următoarele documente:

- a) repartiția emisă de Primarul Municipiului Făgăraș;
- 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 pot să rezulte unele drepturi pe care le-au dobândit în legătură cu închirierea locuinței.

e) certificat de atestare fiscală privind obligațiile față de bugetul local, dacă prezentul regulament condiționează atribuirea locuinței de lipsa datoriilor;

f) declarație pe propria răspundere că, de la data depunerii cererii și până la încheierea contractului, nu au intervenit modificări privind condițiile de eligibilitate sau, după caz, documente din care rezultă aceste modificări.

Art. 20 (1) Închirierea locuințelor sociale se face pe o perioadă de maxim 5 ani, în baza contractului încheiat între proprietar – Municipiul Făgăraș și chiriaș, conform modelului prevăzut în **Anexa nr.3** la prezentul Regulament.

(2) Întocmirea și semnarea contractelor de închiriere, se va face în termen de 6 luni de la data aprobării listei de repartizare în Consiliul Local al Municipiului Făgăraș.

(3) În cazul în care beneficiarul, din motive imputabile acestuia, nu se prezintă pentru semnarea contractului în termenul stabilit prin notificare, repartizația poate fi revocată prin dispoziția Primarului, iar locuința se repartizează următorului solicitant eligibil înscris pe lista de priorități.

Art. 21 (1) În vederea asigurării administrării unitare a imobilului, întreținerii spațiilor și instalațiilor comune, precum și a reprezentării intereselor chiriașilor în raport cu proprietarul, beneficiarii locuințelor sociale au obligația de a dobândi și de a menține calitatea de membru al Asociației chiriașilor constituită la nivelul imobilului, în condițiile legii și ale prezentului regulament.

(2) Chiriașii au obligația de a respecta regulamentul de organizare și funcționare al Asociației chiriașilor și hotărârile adoptate în mod legal de aceasta, în măsura în care acestea nu contravin legii, prezentului regulament sau contractului de închiriere.

(3) Nerespectarea obligațiilor prevăzute la alin. (1) și (2) atrage aplicarea măsurilor prevăzute de prezentul regulament și de contractul de închiriere.

Art. 22 (1) Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive.

b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

c) locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

d) locatarul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

e) locatarul a părăsit locuința pentru o perioadă mai mare de 3 luni consecutive, fără a notifica în prealabil proprietarul și fără a justifica lipsa.

f) locatarul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni consecutive;

g) venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în doi ani fiscali consecutivi, depășește nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

h) locatarul a schimbat destinația spațiului;

i) locatarul nu a notificat proprietarul, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale.

j) în situația în care se constată modificări față de condițiile inițiale și nu sunt îndeplinite criteriile de eligibilitate pentru a beneficia de locuință socială;

k) în cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și persoanele menționate în contract, fără acordul proprietarului

l) în situația în care locatarul nu constituie garanția conform prevederilor prezentului contract,

m) locatarul sau un membru al familiei (care locuiește efectiv în locuința) dobândește bunuri imobile sau mobile, a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei

locuințe sau deține, în calitate de chiriaș, o altă locuință, din fondul locativ de stat, ulterior încheierii prezentului contract.

n) în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului, dacă persoanele prevăzute la cap.II, pct.2.3 din prezentul contract, nu au depus cerere de închiriere.

o) refuză, fără un motiv justificat, să dobândească sau să mențină calitatea de membru al Asociației chiriașilor, în condițiile prevăzute de prezentul regulament și de contractul de închiriere.

p) încalcă în mod repetat obligațiile ce îi revin în calitate de membru al Asociației chiriașilor, stabilite prin regulamentul de organizare și funcționare al acesteia ori prin hotărârile adoptate în mod legal de Asociație, dacă aceste încălcări afectează administrarea imobilului, conviețuirea dintre locatari sau utilizarea normală a părților comune.

s) În cazul în care există cel puțin 3 sesizări cu privire la comportamentul chiriașului care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței, se dispune rezilierea.

(2) În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere.

(3) Chiria și cheltuielile privind utilitățile se datorează până la data predării locuinței.

(4) La expirarea duratei contractului, raportul de închiriere poate fi reînnoit, la cererea chiriașului, dacă sunt menținute condițiile de eligibilitate prevăzute de lege și de prezentul regulament.

(5) În cazul în care contractul nu este reînnoit, chiriașul este obligat să elibereze și să predea locuința în termen de 30 de zile de la încetarea contractului.

Art. 23 În cazul decesului titularului contractului de închiriere ori a părăsirii locuinței de către acesta, închirierea poate continua, după caz, până la expirarea perioadei contractuale, cu următoarele categorii de persoane:

- soțul/soția dacă au locuit împreună;
- descendenții sau ascendenții dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere și au fost înscrși în contractul de închiriere;
- alte persoane care au avut același domiciliu cu titularul, cel puțin 2 ani și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

(2) Persoana care solicită continuarea contractului are obligația de a depune cererea și documentele justificative în termen de 30 de zile de la data decesului titularului sau de la data părăsirii definitive a locuinței.

Art. 24 În caz de neplată a chiriei, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească, prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, majorările de întârziere și cheltuielie de judecată. Chiria pe care o suportă chiriașul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia.

Art. 25 (1) Chiriașii nu au dreptul de a subînchiria locuințele, de a 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. 26 (1) Proprietarul, va verifica anual sau ori de câte ori este necesar îndeplinirea condițiilor de eligibilitate care au stat la baza închirierii locuinței sociale, precum și starea de fapt a locuințelor închiriate, pe toată perioada de valabilitate a contractului de închiriere.

(2) Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale (modificări venit, număr membri, bunuri deținute etc), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

Art. 27 Anterior expirării contractului, titularul contractului de închiriere care dorește să beneficieze în continuare de locuință socială, va depune la registratura Municipiului Făgăraș, cererea și actele doveditoare în vederea analizării situației de către Comisie, conform criteriilor aprobate.

CAP. V STABILIREA CHIRIEI ȘI GARANȚIEI

Art. 28 (1) Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, Legea nr. 114/1996 privind locuințele și HG nr. 193/2026 cu modificările și completările ulterioare.

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

(3) Chiria astfel stabilită se va recalcula o dată cu prezentarea documentelor privind schimbarea venitului mediu net lunar al familiei.

(4) La data încheierii contractului, se va depune o garanție în cuantum echivalent cu chiria, datorată de locatar, pentru trei luni. În cazul în care beneficiarul nu constituie garanția în termenul stabilit prin notificarea proprietarului, repartiția își pierde valabilitatea, iar locuința poate fi repartizată următorului solicitant eligibil înscris pe lista de priorități.

(5) Garanția se restituie la data încetării contractului de închiriere, după predarea locuinței și verificarea îndeplinirii tuturor obligațiilor contractuale, inclusiv achitarea integrală a chiriei și a cheltuielilor aferente locuinței, precum și remedierea eventualelor degradări imputabile chiriașului.

(6) Proprietarul este îndrăptărit să rețină, total sau parțial, garanția constituită pentru acoperirea debitelor ori a prejudiciilor cauzate locuinței, cu obligația justificării sumelor reținute.

CAP. VI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI ȘI OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

Art. 29 Municipiul Făgăraș în calitate de proprietar al locuințelor sociale are următoarele obligații:

- a) să predea locuința beneficiarului, în baza repartiției și a contractului de închiriere, împreună cu instalațiile și dotările existente, pe bază de proces-verbal de predare-primire
- b) să asigure folosința liniștită și utilă a locuinței pe întreaga durată a contractului de închiriere
- c) să întrețină și să repare elementele structurii de rezistență a clădirii, acoperișul, fațadele, instalațiile comune și celelalte părți aflate în proprietatea sau administrarea sa, potrivit legii
- d) să efectueze lucrările de reparații care, potrivit legii sunt în sarcina proprietarului
- e) să verifice, în condițiile prezentului regulament, menținerea condițiilor de eligibilitate și modul de utilizare a locuinței

Imobilul care face obiectul închirierii va fi folosit de chiriașul-locatar și de membrii familiei acestuia, menționați în **anexa nr. 6 (anexă la contract)** parte integrantă din prezentul regulament.

Art. 30 (1) Chiriașul are următoarele obligații:

- a) să utilizeze locuința exclusiv potrivit destinației sale și cu diligența unui bun proprietar, să întrețină locuința și instalațiile aferente și să efectueze lucrările de întreținere și reparații care, potrivit legii și contractului de închiriere, sunt în sarcina sa
- b) să remedieze degradările produse locuinței, instalațiilor sau părților comune în timpul folosinței și să suporte costurile acestora atunci când acestea îi sunt imputabile. Chiriașul răspunde și pentru prejudiciile cauzate de membrii familiei sale, de persoanele înscrise în contractul de închiriere, precum și de orice alte persoane cărora le-a permis accesul ori folosirea locuinței sau a părților comune ale imobilului
- c) să achite la termen chiria, utilitățile și orice alte obligații de plată stabilite prin lege și prin contractul de închiriere
- d) să respecte regulile de conviețuire socială și să adopte un comportament care să nu împiedice folosirea normală a locuințelor și a părților comune de către ceilalți locatari și vecini
- e) să nu execute lucrări de modificare, transformare sau reconfigurare a locuinței

- f) să comunice proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare privind veniturile, componența familiei, domiciliul, bunurile deținute sau orice alte împrejurări care au stat la baza repartiției locuinței sociale și să prezinte, la solicitarea proprietarului, documentele justificative
- g) să informeze de îndată proprietarul în situația în care titularul contractului sau oricare dintre membrii familiei înscriși în contract dobândesc în proprietate o locuință ori beneficiază de alte drepturi locative incompatibile cu menținerea dreptului la locuință socială.
- h) să comunice în scris proprietarului dacă titularul contractului și membrii familiei înscriși în contract, părăsesc locuința pentru o perioadă mai mare de 30 de zile consecutive, indicând adresa la care pot fi contactați.
- i) să nu subînchirieze locuința, să nu transmită dreptul de folosință și să nu permită ocuparea permanentă a acesteia de către alte persoane decât cele înscrise în contractul de închiriere, cu excepția cazurilor aprobate de proprietar, potrivit legii
- j) să permită accesul reprezentanților proprietarului, cu notificare prealabilă, pentru verificarea menținerii condițiilor de eligibilitate, a stării locuinței ori pentru efectuarea lucrărilor necesare, precum și în alte situații prevăzute de lege sau de contract. În caz de urgență, accesul se va permite fără notificare prealabilă
- k) să dobândească și să mențină calitatea de membru al Asociației chiriașilor constituită la nivelul comdominiului și să respecte regulamentul de organizare și funcționare al acesteia
- l) la încetarea contractului de închiriere, să predea locuința liberă de persoane și bunuri, în starea rezultată din folosința normală, ținând seama de uzura corespunzătoare, împreună cu toate accesoriile și bunurile consemnate în procesul-verbal de predare-primire, cu excepția degradărilor imputabile chiriașului, care vor fi suportate de către acesta

CAP. VII DISPOZIȚII FINALE

Art. 31 Situațiile neprevăzute de prezentul regulament se soluționează potrivit dispozițiilor Legii nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare, OUG nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință, HG nr. 1275/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii locuinței nr. 114/1996, HG nr. 193/2026, Codul civil și celorlalte acte normative incidente

Art. 32 Anexele nr. 1-6 fac parte integrantă din prezentul regulament

Art. 33 Prezentul regulament se completează de drept cu modificările și completările aduse actelor normative care reglementează domeniul locuințelor sociale, fără a fi necesară modificarea expresă a dispozițiilor care fac trimitere la acestea.

Art. 34 Aplicarea prezentului regulament se realizează de compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Făgăraș, potrivit atribuțiilor stabilite prin lege și prin regulamentul de organizare și funcționare.

