

REGULAMENT

privind repartizarea, închirierea, schimbul și administrarea locuințelor din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș

CAP. I – CONSIDERAȚII GENERALE

Art. 1

(1) Obiectul prezentului regulament îl constituie, repartizarea, închirierea, schimbul și administrarea locuințelor din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș.

(2) Locuința reprezintă construcția alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisfac cerințele de locuit ale unei persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței;

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 privire la locuințe, actualizată;
- H.G. nr. 1275/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare, actualizată;
- O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, actualizată;
- H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului sau unităților administrative -teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenții și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;
- Legea nr. 84 /2008 pentru aprobarea OUG nr. 74 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari;

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

✓ **principiul transparenței** - locuințele se repartizează și se închiriează pe baza listei de priorități, în condițiile prevăzute de lege;

✓ **principiul obiectivului major** – administrarea locuințelor din fondul locativ de stat aparținând domeniului public și privat al municipiului care constituie un obiectiv major, de interes local pe termen lung, al administrației publice locale;

✓ **principiul egalității și nediscriminării** - accesul liber și neîngrădit la locuințe este un drept al fiecărui cetățean care îndeplinește condițiile prevederilor legale în materie.

Art. 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 nr. 416/2001 și se află în 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 ori invaliditate gradul I sau II;
 - ✓ a executat o pedeapsă privată de libertate.
- **persoană cu handicap:** acea persoană căreia mediul social, neadaptat deficiențelor sale fizice, senzoriale, psihice, mentale, împiedică total sau îi limitează accesul în șanse egale la viața socială, potrivit vârstei, sexului, factorilor materiali, sociali și culturali proprii necesitând măsuri de protecție specială în sprijinul integrării ei sociale și profesionale;
- **persoană vârstnică:** persoana care a împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege;
- **familie:** soțul și soția sau soțul, soția și copiii lor necăsătoriți, părinții soților, precum și ginerii, nurerile și copiii acestora, dacă locuiesc și gospodăresc împreună. Este asimilat termenul de familie și situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copiii aflați în întreținerea sa precum și bărbatul și femeia necăsătoriți, cu copiii lor și ai fiecăruia dintre ei, care locuiesc și gospodăresc împreună;
- **copil:** copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat, precum și copilul încredințat unuia sau ambilor 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 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 acesta;
- **locuință:** construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.
- **locuința cu condiții improprii:** locuința improvizată sau construcția cu destinația de locuință care nu îndeplinesc cerințele minimale de locuit astfel cum sunt prevăzute în Anexa nr. 1 lit A din Legea nr. 114/1996 republicată cu privire la locuințe
- **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 închirierea unei locuințe în condițiile pieței;
- **locuința de necesitate:** 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.
- **lista de priorități:** document întocmit pe baza criteriilor și condițiilor aprobate potrivit prezentului regulament, prin care se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele disponibile;
- **comisie:** comisie numită prin hotărâre a Consiliului Local, respectiv dispoziție a primarului cu atribuții privind stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe, în repartizarea locuințelor și stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele. Aceasta poate analiza orice dosar aflat pe listele de priorități, la cererea solicitantului, luând în considerare situația locativă ivită după analizarea dosarului și în funcție de starea de risc social a solicitantului, solicitând Biroului cadastru, evidență

patrimoniu(concesiuni, închirieri, administrare parcări, evidență bunuri) efectuarea unei anchete sociale de către Direcția de Asistență Socială Făgăraș. Urmare a celor constatate, Comisia de repartizare a locuințelor sociale poate propune motivat primarului atribuirea în regim de urgență a unui spațiu social.

- **contract de închiriere:** actul juridic prin care se stabilesc drepturi și obligații ale proprietarului și chiriașului privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței.

- **criteriu:** ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuințe (condiții de locuit, venitul net al familiei, starea sănătății, etc.)

- **chirie socială:** chiria stabilită pentru locuințele sociale al cărui nivel maxim este de 10 % din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni pe familie.

CAP. II. CONSTITUIREA FONDULUI DE LOCUINȚE DIN FONDUL LOCATIV AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Art. 5. Fondul de locuințe se constituie prin următoarele modalități:

- ✓ realizarea de construcții noi, în condițiile legii;
- ✓ reabilitarea unor construcții existente, în condițiile legii;
- ✓ schimbarea destinației unor imobile din aceea de spațiu cu altă destinație în spațiu cu destinație de locuință socială;
- ✓ donații;
- ✓ alte surse potrivit legii.

Art. 6. Construcțiile de locuințe se vor amplasa numai pe terenuri aparținând domeniul public sau privat al municipiului Făgăraș, pe amplasamente prevăzute în documentația de urbanism, cu respectarea suprafeței utile și a dotărilor stabilite în limita suprafeței construite, potrivit legii.

CAP. III. ÎNCHIRIEREA LOCUINTELOR ȘI PROCEDURA DE ATRIBUIRE A ACESORA DIN FONDUL LOCATIV APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Art.7. Închirierea locuințelor în Municipiul Făgăraș se face în baza solicitanților cetățenilor municipiului Făgăraș, jud. Brașov, precum și actele justificate anexate, potrivit **Anexei nr. 3** la prezentul Regulament.

Art.8. Pentru analizarea cererilor/dosarelor, este constituită/se va constitui Comisia de Analizare a cererilor privind Repartizare și Schimbul Locuințelor din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș,

Art.9.(1) În vederea verificării dosarelor și întocmirii listei de priorități, Comisia privind analizarea cererilor, dosarelor, schimbul și repartizarea locuințelor din fondul locativ aparținând domeniului public și privat, va avea următoarea componență:

- 4 reprezentanți ai Consiliului local ca membrii titulari
- 2 reprezentanți ai Consiliului local ca membrii supleanți
- 1 reprezentant al Primarului Municipiului Făgăraș
- 1 reprezentant al Biroului cadastru, evidență patrimoniu(concesiuni, închirieri, administrare parcări, evidență bunuri)
- 3 reprezentanti ai Direcției de Asistență Socială Făgăraș.

Alin.(2) Funcția de secretar al comisiei va fi deținută de către un reprezentant din cadrul Biroului cadastru, evidență patrimoniu(concesiuni, închirieri, administrare parcări, evidență bunuri), fără drept de vot. Presedintele comisiei va fi desemnat din cadrul comisiei mentionate mai sus.

Alin. (3) Comisia numită la alin. (1) are, potrivit prezentului regulament, următoarele atribuții:

- ✓ verifică și analizează cererile/dosarele solicitanților de locuințe ;
- ✓ întocmește procesele-verbale semnat de toți membri comisiei, în care se va stabili

ordinea de prioritate în vederea atribuirii locuințelor din fondul locativ, conform criteriilor aprobate;

- ✓ repartizează locuințele din fondul locativ, conform prevederilor prezentului regulament și a legislației în vigoare;
- ✓ întocmește și prezintă spre aprobare de către Primarul Municipiului Făgăraș, procesul-verbal și lista finală.
- ✓ solicită Direcției de Asistență Socială Făgăraș din cadrul Primăriei Municipiului Făgăraș să verifice în teren situația locativă a solicitantului ori de câte ori este nevoie și întocmește anchete sociale, pe care le transmite Comisiei;
- ✓ comisia este legal constituită în prezența a două treimi din numărul membrilor, hotărârile se adoptă cu votul majorității membrilor prezenți.

(4) Dezbaterile din ședință se notează într-un Registru special de procese –verbale semnat de președintele de ședință și de membrii prezenți, unde se vor menționa: numele membrilor prezenți, motivele privind admiterea/respingerea cererilor de acordare a unei locuințe, votul membrilor.

(5) Secretariatul comisiei întocmește actele de secretariat și răspunde de veridicitatea proceselor verbale de la fiecare ședință, cât și de păstrarea în bune condiții a Registrului special.

Art.10. În vederea declanșării procedurii privind analizarea cererilor/dosarelor privind repartizarea locuințelor din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș, Biroului cadastru, evidență patrimoniu(concesiuni, închirieri, administrare parcări, evidență bunuri) va efectua publicarea unui anunț privind numărul locuințelor disponibile la data respectiva, pe Site-ul oficial al Primăriei Municipiului Făgăraș și la avizierul Primăriei Municipiului Făgăraș.

Art. 11.(1) Cererile- model **Anexa nr. 2** pentru locunțele din fondul locativ, se vor depune la Compartimentul evenimente publice, informare cetățeni și registratură– Primăria Municipiului Făgăraș cu sediul în Făgăraș, str. Republicii, nr. 3, jud. Brașov,

Alin. (2) Solicitantul, urmareste atat pe Site-ul oficial al Primăriei Municipiului Făgăraș și la avizierul Primăriei Municipiului Făgăraș, lista cu locunțele libere ce pot fi atribuite.

Alin. (3) În situația în care titularul cererii, consideră că una din locuințele din lista afisată este de ineteres, are obligatia sa depuna la Biroului cadastru, evidență patrimoniu(concesiuni, închirieri, administrare parcări, evidență bunuri), dosarul cu actele justificative, **prevazute în Anexa 5.**

Art. 12.(1) Lista solicitantilor, precum si dosare complete ale acestora , vor fi inaintate comisei de repartizare a locuințelor care va proceda la stabilirea punctajului aferent fiecarui dosar, in baza **Anexei nr. 1** ,din prezentul Regulament.

Alin.(2)Lista cu punctajele mentionate la alin. 1,va fi afisata, în condițiile prezentului regulament (respectiv pe Site-ul oficial al Primăriei Municipiului Făgăraș și la avizierul Primăriei Municipiului Făgăraș) si va cuprinde urmatoarele :

- ✓ numărul dosarului;
- ✓ anul depunerii cererii, ziua și luna;
- ✓ total punctaj cumulată.

Alin. (3)Contestațiile cu privire la punctajele obtinute si afisate se vor depune la sediul primăriei, Compartimentul evenimente publice, informare cetățeni și registratură, în termen de 5 zile de la afișarea acestora.

Alin. (4)Contestațiile vor fi soluționate în termen de 5 zile de la data înregistrării acestora de către comisia de solutionare a contestatilor.

Alin. (5) Comisia de solutionare a contestațiilor, se numește comisia, prin dispoziția Primarului, cu următoarea componență :

- 2 reprezentanți ai Consiliului local;
- 1 reprezentanți ai Primarului Municipiului Făgăraș.
- 2 reprezentanti ai Direcției de Asistență Socială Făgăraș.

Alin. (6) . După solutionarea contestatilor, se intocmeste lista finala a solicitantilor, lista ce va fi supusa spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Fagaras.

Alin. (7). Dupa aprobarea de catre Consiliului Local al Municipiului Fagaras, a listei solicitantilor, comisia de repartizarea locuintelor, in baza hotarari Consiliului local, va intocmi pentru fiecare solicitant in parte repartitia.

Alin. (8). Biroului cadastru, evidenta patrimoniu(concesiuni, inchirieri, administrare parcări, evidenta bunuri), in baza repartitiilor primite de la comisia de repartizare va proceda la intocmirea contractelor de inchiriere.

Art. 13.(1) Lista prevazuta la art.12, alin. 1, se reface ori de cate ori este cazul, daca in anul respectiv urmeaza sa se predea locuinte si ramân vacante. Pentru refacerea listei solicitantilor se iau in considerare dosarele actualizate cu actele justificative, cu o vechime mai mare de 90 de zile, acestia vor completa dosarul cu urmatoarele documente de data recenta.

(2) Pentru solicitantii , care nu au primit repartitie si au documentele sunt mai vechi de 90 de zile, se va completa dosarul cu urmatoarele documente de data recenta:

- Adeverinta si Raport per salariat – extras REVISAL pe numele titularului cererii eliberata de la locul de munca din care sa rezulte ca isi desfasoara activitatea in Municipiul Fagaras cu precizare venutului net/luna;

- Adeverinta si Raport per salariat – extras REVISAL pe numele fiecarui membru de familie eliberata de la locul de munca din care sa rezulte venitul net/luna sau adeverinta de venit eliberata de ANAF din care sa rezulte venitul net provenit din alte surse sau ca nu inregistreaza venituri;

- Declaratie pe propria raspundere a titularului cererii/dosarului prin care reconfirma indeplinirea tuturor criteriilor de acces pentru o locuinta si ca nu s-a schimbat nimic din momentul depunerii dosarului;

- Adeverinta ca, copiii frecventeaza cursurile școlare.

Art.14. Locuintele din fondul locativ apartinand domeniului public si privat al Municipiului Fagaras vor fi atribuite acelei persoane care totalizeaza un numar maxim de punctaj, in ordine descrescatoare incepand de la cel mai mare punctaj obtinut.

Art.15. Comisia se va intruni in sedinte de lucru ori de cate ori este nevoie, in vederea solutiei tuturor problemelor ce se vor ivi cu privire la locuintele din fondul locativ apartinand domeniului public si privat, conform prevederilor prezentului Regulament si a legislatiei in vigoare.

Art. 19. Categoriile de persoane indreptatite sa primeasca cu prioritate o locuinta sunt urmatoarele:

1. familii si persoane cu domiciliul stabil in Municipiul Fagaras;
2. familii monoparentale;
3. tineri proveniti din institutiile de ocrotire sociala care au implinit varsta de 18 ani;
4. invalizi de gradul I si II, persoane handicapate;
5. pensionari;
6. veterani si vaduve de razboi;
7. alte persoane sau familii considerate ca si cazuri sociale, pe care le stabileste Comisia;
8. persoane care datorita conditiei de varsta nu pot beneficia de locuinte ANL
9. persoanele evacuate din casele nationalizate
10. persoanele care au deja un contract de inchiriere intr o locuinta din fondul locativ apartinand domeniului public si privat al Municipiului Fagaras, locuinta aflata intr o stare avansata de degradare fizica si a carei reparatie necesita costuri ridicate.

Art. 20. Nu pot beneficia de locuinte din fondul locativ apartinand domeniului public si privat al Municipiului Fagaras, persoanele/famiile care se gasesc in vreuna din urmatoarele situatii:

- a. dețin în proprietate o locuință ;
- b. au înstrăinat o locuință după 1 ianuarie 1990;
- c. au beneficiat și/sau beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- d. dețin, în calitate de chiriaș al Consiliului Local Făgăraș o altă locuință, și nu se încadrează în prevederile art. 19, pct.10 din prezentul Regulament;
- e. nu au domiciliul în Municipiul Făgăraș;
- f. 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 chiriei, utilități, părăsire de locuințe, etc)
- g. au datorii la bugetul de stat/local;

Art. 21. La determinarea venitului net mediu lunar pe membru de familie se au în vedere:

- ✓ veniturile de natură salarială;
- ✓ ajutorul social;
- ✓ indemnizația pentru îngrijire copil (pînă 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 mediu net lunar pe persoană se stabilește pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare, potrivit legii.

Art. 22. (1) La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe se vor avea în vedere:

- a) condițiile de locuit ale solicitanților;
- b) numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul;
- c) starea sănătății solicitantului sau a unor membri ai familiei acestuia;
- d) vechimea cererii
- e) venitul mediu net lunar pe membru de familie;

Art. 23. În situația constatării unor neconcordanțe între documentele anexate la cerere și situația de fapt sau declarațiile neadevărate de natură a afecta poziția titularului în lista de solicitare , Comisia va stabili:

- a) amânarea repartizării locuinței;
- b) anularea poziției din lista de solicitări
- c) respingerea cererii.

Art. 24. Direcția de Asistență Socială Făgăraș din cadrul Primăriei Municipiului Făgăraș verifică în teren situația locativă a solicitantului ori de câte ori este nevoie și întocmește anchete sociale, pe care le transmite Comisiei.

Art. 25. Închirierea locuințelor se face pe baza contractului de închiriere încheiat pe o perioadă determinată, între administratorul fondului locativ și chiriaș, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional.

Contractul de închiriere va cuprinde în principal:

- a) adresa locuinței care face obiectul închirierii;
- b) suprafața locativă și dotările folosite în exclusivitate și în comun;
- c) suprafața curților și a grădinilor folosite în exclusivitate sau în comun;
- d) valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia și modul de plată;
- e) suma plătită în avans în contul chiriei;
- f) locul și condițiile în care se realizează primirea și restituirea cheilor;
- g) obligațiile părților pentru folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului;
- h) obligațiile chiriașului cu privire la plata cheltuielilor de întreținere și utilități publice (energie electrică, apă, canalizare, coșerit, gunoi, etc);
- i) inventarul obiectelor și al dotărilor aferente;

- j) durata închirierii;
- k) condițiile privind folosința exclusivă și în comun a părților aflate în coproprietate;
- l) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului de închiriere;
- m) alte clauze convenite între părți în condițiile legii.

Art. 26. În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

Art. 27. Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

- a) la cererea chiriașului cu obligația acestuia de a notifica prealabil într-un termen de minimum 60 de zile;
- b) la cererea administratorului fondului locativ, dacă:
 - ✓ chiriașul nu a achitat chiria sau cheltuielile de întreținere cel puțin 3 luni consecutiv;
 - ✓ chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau au înstrăinat părți din acestea;
 - ✓ chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință, au un comportament care face imposibilă conviețuirea, ori împiedică folosirea normală a locuinței.
 - ✓ chiriașul nu a respectat clauzele contractului de închiriere;
 - ✓ titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea în municipiul Făgăraș;

Art. 28. (1) În cazul decesului titularului contractului de închiriere, ori a părăsirii locuinței de către acesta, precum și în cazul titularului de contract, nerezident, care fără a fi detașat, nu a mai folosit locuința mai mult de 90 de zile, fără întrerupere, închirierea poate continua, cu respectarea condiției prevăzute de art. 1834 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, după caz, cu următoarele categorii de persoane:

- a) în beneficiul soțului /soției dacă a locuit împreună cu titularul;
- b) în beneficiul descendenților sau ascendenților dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere;
- c) în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

(2) Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, ori de la împlinirea termenului de 90 de zile de nefolosire neîntreruptă a locuinței, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

Art. 29. Evacuarea chiriașului se va face în următoarele situații:

- ✓ la expirarea duratei pentru care a fost încheiat contractul, chiriașul are obligația să evacueze locuința și să restituie locuința care face obiectul contractului în starea corespunzătoare de întrebuințare potrivit destinației stabilite.
- ✓ În situația în care chiriașul nu restituie locuința, acesta va fi evacuat silit, iar toate costurile privind executarea silită, vor fi în sarcina chiriașului.

În cazul în care locatarul își încalcă obligațiile contractuale, locatorul va notifica locatarului intenția de reziliere a contractului pentru nerespectarea obligației contractuale (cu precizarea explicită a obligației încălcate). Locatarul are la dispoziție un termen de 30 de zile lucrătoare pentru îndepărtarea cauzelor care au stat la baza notificării de reziliere, termen calculat de la primirea notificării, în conformitate cu prevederile legale.

Art. 30. În cazul în care au fost făcute cel puțin 3 (sesizări) către Instituțiile de drept cu privire la comportamentul chiriașilor care fac imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței, Biroului cadastru, evidență patrimoniu (concesiuni, închirieri, administrare parcuri, evidență bunuri), ia act de procesele verbale de constatare și dispune rezilierea contractului de închiriere în vederea evacuării chiriașului.

Art. 31.(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. 32. Comisia privind stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe, în repartizarea locuințelor și stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele se va întruni în ședințe de lucru de câte ori este nevoie, în vederea soluționării tuturor problemelor ce se vor ivi cu privire la locuințele din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș, conform prevederilor prezentului Regulament și a legislației în vigoare.

CAP. IV. PROCEDURA ȘI CONDIȚII DE EFECTUARE A SCHIMBULUI DE LOCUINȚE DIN FONDUL LOCATIV APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Art. 33. Chiriasii unei locuințe nu pot beneficia de atribuirea altei locuințe din fondul locativ respectiv, cu excepția situației prevăzute la art. 19 alin. 10 din prezentul regulament.

Titularii de contracte de închiriere pot face între ei schimb de locuințe, în cazuri temeinic justificate, conform următoarei proceduri:

a)-se constată că titularul contractului de închiriere și s-a modificat starea/civilă și/sau numărul persoanelor aflate în întreținere;

b)- la repartiție nu s-au putut asigura suprafețele minimale în raport cu numărul de persoane;

c)- sau dacă se face dovada că titularul contractului sau unul dintre membrii familiei (soț/ soție, copii) prezintă gradul de invaliditate sau gradul de handicap grav, situații ivite după repartizarea locuințe din care se dorește efectuarea schimbului.

Art. 34. Cererile- model **Anexa nr. 4** - privind schimbul de locuințe se depun la registratura Primăriei Municipiului Făgăraș, însoțite de următoarele documente justificative – **Anexa nr. 5:**

a) declarații pe proprie răspundere ale ambilor titulari ai contractelor de închiriere, cât și membrii majori ai familiei, care solicită schimbul, din care să reiasă acordul acestora privind permutarea gratuită a posesiei și folosinței locuințelor, autenticată noatarul public;

b) declarație autenticată la data depunerii cererii din care să rezulte că familia solicitantului(soț/soție,copii) care vor fi nominalizați, pentru solicitantul necăsătorit se va menționa stare civilă, nu deține locuință în proprietate sau în chirie și/sau excepție locuința ce face obiectul schimbului, să nu fie beneficiarul unei alte locuințe cu chirie sau proprietate pe raza Municipiului Făgăraș sau a unității în care își desfășoară activitatea;

c) adeverințe de la asociațiile de proprietari/locatari care să certifice faptul că nu se înregistrează debite din neachitarea cheltuielilor comune (dacă este cazul);

d) avizul furnizorilor de utilități (energie electrică, gaz, apă, salubritate) din care să reiasă faptul că nu se înregistrează restanțe în evidența acestora.

e) sau orice alte acte care se consideră a fi necesare.

34.1. Cererea privind schimbul de locuințe cu actele justificative privind schimbul de locuințe aparținând domeniului public și privat se verifică întreaga documentație de către Biroului cadastru, evidență patrimoniu(concesiuni, închirieri, administrare parcări, evidență bunuri) și întocmește un referat din care să rezulte legalitatea și oportunitatea cererilor și face propuneri de aprobare ori respingere. Referatul se vizează de către Primarul Municipiului Făgăraș

34.2. Cererile, însoțite de actele prevăzute la art.34 din prezentul regulament se transmit, de îndată, Comisiei pentru analizarea cererilor de repartizare a locuințelor din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș.

34.3. În maximum 5 zile de la primirea documentațiilor, reprezentantul Biroului cadastru, evidență patrimoniu (concesiuni, închirieri, administrare parcări, evidență bunuri) convoacă ședința, și întocmește procesul verbal.

34.4. Comisia lucrează valabil cu participarea a cel puțin 2/3 din membri săi și ia hotărâri cu jumătate plus unu din cei prezenți.

34.5. La lucrările comisiei pot fi invitate și alte persoane, inclusiv solicitanții.

34.6. După verificarea și analizarea documentelor se întocmește un proces verbal semnat de toți membri comisiei. În final, procesul verbal va conține, obligatoriu, una din cele două formulări: „avizează favorabil schimbul de locuințe între ...”; „avizează nefavorabil schimbul de locuințe între ...”

34.7. Procesul verbal al comisiei se transmite, Primarului Municipiului Făgăraș care aprobă schimbul de locuințe și dispune modificarea obiectului contractului prin act adițional, titularii beneficiind de continuitatea contractelor inițiale.

34.8. Se interzic schimburile de locuințe pe baza unor înțelegeri care pot presupune obținerea de beneficii cu titlu oneros, sub sancțiunea pierderii locațiunii de către ambii titulari ai contractelor de închiriere.

CAP.V. ÎNTREȚINEREA LOCUINTELOR DIN FONDUL LOCATIV APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT.

Art. 35. Obligațiile administratorului fondului locativ privind întreținerea locuințelor sunt reglementate de dispozițiile art. 1786 - 1795 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, coroborate cu prevederile Hotărârii de Guvern nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, și constau în principal din:

- a) predarea locuinței chiriașului în stare normală de folosință;
- b) luarea de măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- c) întreținerea în bune condiții a elementelor structurii de rezistență a clădirii, a elementelor de construcții exterioare a clădirii (acoperiș, fațade, împrejmuiri, pavimente), curți și grădini precum și spații comune din interiorul clădirii;
- d) întreținerea în bune condiții a instalațiilor comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, canalizare, instalații de încălzire centrală, instalații electrice etc.)

Art.36. Obligațiile chiriașului privind întreținerea locuinței sunt reglementate de asemenea de dispozițiile art. 1796 - 1804 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, coroborate cu prevederile Hotărârii de Guvern nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 și constau în principal din:

- a) efectuarea lucrărilor de întreținere-reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- b) 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;
- c) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- d) să predea proprietarului locuința în stare normală de folosință la eliberarea acesteia.

Art. 37. (1) Întreținerea locuinței de către proprietar potrivit obligațiilor sale prevăzute în prezentul regulament și în lege se realizează prin executarea următoarelor tipuri de lucrări:

- ✓ lucrări de reparații capitale;
- ✓ consolidări.

(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.

Art. 38. Executarea unor lucrări, de către chiriaș, care revin în sarcina proprietarului se fac
Regulament privind repartizarea, închirierea, schimbul și administrarea locuințe din fondul locativ aparținând domeniului public și privat

pe baza următoarelor documente:

- ✓ solicitare scrisă a chiriașului;
- ✓ antemăsurătoarea întocmită conform prevederilor locale;
- ✓ procesul verbal

Art. 39. Prevederile prezentului capitol se completează cu dispozițiile actelor normative referitoare la proiectare, autorizare și executare a lucrărilor de întreținere la clădiri.

CAP. VI. DISPOZIȚII FINALE

Art.40.Prevederile prezentului regulament se completează și cu dispozițiile actelor normative în vigoare privind realizarea, închirierea, întreținerea, exploatarea și administrarea locuințelor.

Art.41.Modificarea și completarea prezentului regulament se face prin Hotărârea Consiliului Local.

Art.42.Persoanele care au ocupat abuziv o locuință aflată în proprietatea /administrarea Statului Român /Municipiul Făgăraș sau au fost evacuate pe cale judecătorească pentru neplata cheltuielilor cu titlu de chirie, întreținere /utilități sau au predat locuința, ori din alte motive prevăzute de lege, pierd dreptul de a solicita o locuință din fondurile Municipiului Făgăraș.

Anexa nr. 1

la Regulamentul privind repartizarea, închirierea, schimbul și administrarea locuințelor din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș

CRITERII IERARHIZARE IN REPARTIZAREA LOCUINTELOR

CRITERII		STABILIT	ACORDAT
1.SITUAȚIA LOCATIVĂ ACTUALĂ			
1.1.	Chiriaș în spațiu din fondul locativ privat	10 puncte	
1.2.	Tolerat în spațiu/fără adăpost	7 puncte	
1.3.	Suprafața locuibilă deținută (cu chirie, tolerat în spațiu)		
a)	mai mare de 15 mp. și până la 18 mp. inclusiv	5 puncte	
b)	mai mare de 12 mp. și până la 15 mp. inclusiv	7 puncte	
c)	8 mp. și până la 12 mp. inclusiv	9 puncte	
d)	mai mic de 8 mp	10 puncte	
Notă In cazul celor tolerati în spațiu, toată suprafața locativă a imobilului se împarte la numărul total al locatarilor, în care sunt incluși și cei care nu fac parte din familia solicitantului de locuința, dar care locuiesc în același imobil. In cazul spațiilor locative închiriate, suprafața locativă deținută conform contractului de închiriere se împarte numai la numărul membrilor familiei solicitantului de locuința.			
2.STAREA CIVILĂ ACTUALĂ			
2.1.	Starea civilă		
a)	căsătorită	10 puncte	
b)	Necăsătorită(divortat/ă văduvă fără copii)	8 puncte	
2.2.	Nr. de persoane în întreținere		
a)	Copii		
	1 copil	1 puncte	
	2 copii	2 puncte	
	3 copii	3 puncte	
	peste 3 copii	1 puncte	
b)	Alte persoane, indiferent de numărul acestora	1 puncte	
3.STAREA DE SĂNĂTATE ACTUALĂ			
3.1.	Boala de care suferă solicitantul sau un alt membru al familiei ori aflat în întreținere necesită, potrivit legii, însoțitor sau o cameră în plus	2 puncte	
4. VECHIMEA CERERII SOLICITANTULUI			
4.1.	până la 1 an	1 punct	
4.2.	între 1 an și 2 ani	2 puncte	
4.3.	între 2 an și 3 ani	3 puncte	
4.4.	peste 3 ani	1 puncte	

	5 NIVELUL DE STUDII ȘI/SAU PREGĂTIRE PROFESIONALĂ		
5.1.	fără studii și fără pregătire profesională	3 puncte	
5.2.	Cu școală generală , fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă	5 puncte	
5.3.	Cu studii medii, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă	8 puncte	
5.4.	cu pregătire profesională, prin studii medii sau profesionale de specialitate și/sau studii superioare de scurta durata	10 puncte	
5.5.	cu studii superioare	15 puncte	
	Note: Se va puncta ultimul nivel de studii încheiat și atestat conform legii.		
	6. SITUAȚII LOCATIVE SAU SOCIAL DEOSEBITE		
6.1.	Tineri proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani	10 puncte	
6.2.	Tineri care au adoptat copii	8 puncte	
6.3.	Persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate-cu notificare sau cu Dispoziție de primar în baza Legi 10/2010	5 puncte	
6.4.	Familie monoparentală	5 puncte	
6.5.	Pensionari	3 puncte	
6.6.	Beneficiari ai Legii nr. 341/2004(revoluționarii) și ai Decretului –lege nr. 118/1990(deportați, deținuți politici, veterani și văduve de război	2 puncte	
6.7.	Alte persoane sau familii considerate ca și cazuri sociale , pe care le stabilește Comisia – Anchetă Socială	1 punct	
	7.VENITUL MEDIU NET LUNAR/MEMBRU DE FAMILIE		
7.1.	Mai mic decât salariul minim pe economie/ajutor social	5 puncte	
7.2.	Între salariul minim pe economie și salariul mediu net pe economie	10 puncte	
	Note: Venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe 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.		
7.3.	Persoane cu cont de muncă individual/titularul cererii	10 puncte	
7.4.	Adeverință că copii frecventează cursurile școlare	1 puncte pentru fiecare copil	

NOTA: 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, grava.

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 de sănătate actuală).

Criteriile de ierarhizare prevăzute prin punctaj au în vedere titularul cererii și implicit rezolvarea situației locative a acestuia. În consecință se punctează numai titularul cererii.

În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de:

- a) vechimea cererii solicitantului, luându-se în considerare data efectivă a înregistrării cererii (ziua, luna, anul), având prioritate în acest caz solicitantul care are vechimea mai mare.
- b) situația locativă constatată la data efectivă a repartizării locuințelor, având prioritate, numai în acest caz, solicitanții a căror situație locativă este, în mod iminent gravă.

Anexa nr. 2

la Regulamentul privind repartizarea, închirierea, schimbul și administrarea locuințelor din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș

**MODEL - CERERE PRIVIND SOLICITAREA UNEI LOCUINÉ DIN FONDUL
LOCATIV APARINÂND DOMENIULU PUBLIC ȘI PRIVAT AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/subsemnata _____,
cu domiciliul în _____ str _____,
nr. _____, bl. _____, scara. _____, etaj. _____, ap. _____, identificat cu
caretea de indentitate seria _____, nr. _____, eliberat de
_____, la data de _____, prin prezenta solicit
atribuirea unei locuințe din fondul locativ aparținând domeniului public și
privat al Municipiului Făgăraș.

Data

Semnătura

Telefon _____

Anexa nr. 3

- *la Regulamentul privind repartizarea, închirierea, schimbul și administrarea locuințelor din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș*

LISTA CU ACTE JUSTIFICATIVE

pe care solicitanții de locuințe din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș trebuie să le prezinte în vederea analizării cererilor/dosarelor

- > cerere ;
- > declaratii notariale ale solicitantului si, dupa caz, ale sotiei/sotului si ale celorlalti membri majori din familia acestuia (dacă este cazul), cu următorul conținut:
 - nu dețin în proprietate sau coproprietate o locuință, inclusiv casă de vacanță;
 - nu au înstrăinat o locuință după 1 ianuarie 1990;
 - nu au beneficiat și/sau nu beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
 - nu au dețin și nu dețin, în calitate de chiriaș al Municipiului Făgăraș, o altă locuință;
- nu realizează venituri, nu obțin venituri din vreo activitate autorizată, în condițiile legii, precum și că nu realizează alte venituri decât cele prezentate la dosar.
- > Certificat fiscal de la Serviciul Venituri Bugetare al Municipiului Făgăraș;
- > Acte doveditoare privind veniturile realizate pe ultimele 12 luni pentru fiecare membru de familie major:
 - adeverință cu venitul net;
 - cupon pensie, indemnizație handicap etc.;
- > Copie xerox după actul de identitate al solicitantului și membrilor familiei sale (dacă este cazul);
- > Copie xerox după actul de naștere al solicitantului și membrilor familiei sale (dacă este cazul);
- > Copie xerox după certificatul de căsătorie (dacă este cazul);
- > Copie xerox după sentință de divorț definitivă și irevocabilă (dacă este cazul);
- > Copie xerox după sentința definitivă de adopție (dacă este cazul);
- > Copie xerox după hotărârea de incredințare sau de instituire de tutelă (dacă este cazul);
- > Copie xerox după hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă privind evacuarea (dacă este cazul);
- > Copie xerox după certificate medicale cu boala gravă de care suferă fiecare membru al familiei solicitantului, dacă necesită însoțitor sau o cameră în plus, conform condițiilor stabilite prin OUG nr. 40/1999 și avizat de organele medicale competente (dacă este cazul);
- > Adeverință că copii frecventează cursurile școlare (dacă este cazul);
- > Alte acte ca fiind considerate necesare.

Dosarul se verifică la Biroul cadastru, evidență patrimoniu (concesiuni, închirieri, administrare parcări, evidență bunuri), după care se va depune la Compartimentul evidențe publice, informare cetățeni și registratură cu sediul în Făgăraș, str. Republicii, nr. 3, jud. Brașov,

Anexa nr. 4

la Regulamentul privind repartizarea, închirierea, schimbul și administrarea locuințelor din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș

MODEL - CERERE PRIVIND SCHIMBUL DE LOCUINȚE DIN FONDUL LOCATIV APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

<p>Către , Primăria Municipiului Făgăraș A. Subsemnatul _____</p> <p>Având familia compusă din _____ membrii, domiciliat, _____, str. _____ bl. _____, sc. _____, ap. _____, locuință compusă din _____ camere, în calitate de titular al contractului de închiriere nr. _____, solicit aprobarea schimbului de locuință.</p> <p>Cu titularul contractului de închiriere de la punctul B.</p>	<p>Către , Primăria Municipiului Făgăraș B. Subsemnatul _____</p> <p>Având familia compusă din _____ membrii, domiciliat, _____, str. _____ bl. _____, sc. _____, ap. _____, locuință compusă din _____ camere, în calitate de titular al contractului de închiriere nr. _____, solicit aprobarea schimbului de locuință.</p> <p>Cu titularul contractului de închiriere de la punctul A.</p>
--	--

SEMNĂTURA (A) _____

DATA _____

SEMNĂTURA (B) _____

DATA _____

Vizat* CI, seria _____, nr. _____ Eliberat de _____ la data de _____	Vizat* CI, seria _____, nr. _____ Eliberat de _____ la data de _____
---	---

*Se completează de către Funcționarul public

- 1) Unități locative ce face obiectul schimbului;
-sunt locuințe din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș;
-nu fac obiectul unui litigiu pe rolul instanțelor judecătorești;
-titularii cererilor și ceilalți membri ai familiei au domiciliul și locuiesc la adresele pentru care se solicită schimbul;
- 2) Membrii majori ai familiei au consfițit la schimbul de locuință;
- 3) Solicitanții declară că nu dețin altă locuință cu chirie sau proprietate personală și nici nu sunt în curs de perfectare a unor formulare de achiziționare a unei locuințe proprietate personală pe raza municipiului Făgăraș;
- 4) Sunt de acord cu aprobarea schimbului, conform celor solicitate.

Verificat** _____

Data _____

**Se va trece numele și prenumele clar, precum și semnătura funcționarului public în fața căruia se completează cererea privind schimbul și care a procedat verificarea datelor menționate la punctele 1) și 4).

Anexa nr. 5

la Regulamentul privind repartizarea, închirierea, schimbul și administrarea locuințelor din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș

LISTA CU ACTE JUSTIFICATIVE

PRIVIND SCHIMBUL DE LOCUINȚE DIN FONDUL LOCATIV APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

- > cerere TIP privind schimbul locuinței completată în fața funcționarului public și care va proceda la verificarea documentelor menționate mai jos;
 - > declarații pe proprie răspundere ale ambilor titulari ai contractelor de închiriere, cât și membrii majori ai familiei, care solicită schimbul, din care să reiasă acordul acestora privind permutarea gratuită a posesiei și folosinței locuințelor, autentificată exprimată în fața notarului public;
 - > declarație autentificată la data depunerii cererii din care să rezulte că familia solicitantului (soț/soție, copii) care vor fi nominalizați pentru solicitantul necăsătorit se va menționa stare civilă, nu deține locuință în proprietate sau în chirie și/sau excepție locuința ce face obiectul schimbului, să nu fie beneficiarul unei alte locuințe cu chirie sau proprietate pe raza Municipiului Făgăraș sau a unității în care își desfășoară activitatea;
 - > adeverințe de la asociațiile de proprietari/locatari care să certifice faptul că nu se înregistrează debite din neachitarea cheltuielilor comune (dacă este cazul);
 - > avizul furnizorilor de utilități (energie electrică, gaz, apă, salubritate) din care să reiasă faptul că nu se înregistrează restanțe în evidența acestora.
 - > sau orice alte acte care se consideră a fi necesare.

Dosarul se verifică la Biroul cadastru, evidență patrimoniu (concesiuni, închirieri, administrare parcări, evidență bunuri), după care se va depune la Compartimentul evidențe publice, informare cetățeni și registratură cu sediul în Făgăraș, str. Republicii, nr. 3, jud. Brașov.