



**ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV**



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040 368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

PROIECT

HOTĂRÂREA nr.

Din data de _____ 2023

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 36134/1 din data de 15.05.2023 și Raportul Compartiment Resort nr. 36134 din data de 15.05.2023 al Biroului cadastru, evidență patrimoniu (concesiuni, închirieri, administrare parcări, evidență bunuri)-privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea, închirierea, schimbul și administrarea locuințelor din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș

Văzând avizul favorabil al comisiei _____

Ținând seama de prevederile Legii nr. 114/1996- privind locuințele și Hotărârea nr. 1.275 din 7 decembrie 2000 -privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996,

Având în vedere Ordonanța de Urgență nr 40/1999- privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe,

În conformitate cu prevederile Cap. V-Contractul de locatiune din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată cu modificările ulterioare,

Văzând prevederile Legii nr. 52/2003 - privind transparența decizională în administrație publică,

Procesul verbal nr. 7068 din data de 24.02.2023- privind afișarea, încheiat în data de 24.02.2023 - privind Regulamentul privind repartizarea, închirierea, schimbul și administrarea locuințelor din fondul locativ, aparținând someniului public și privat al Municipiului Făgăraș,

Ținând cont de Dezbaterea publică din data de 06.03.2023 cu nr. 8263/06.03.2023,

Văzând prevederile art. 129, alin 2, lit. c, art 139, alin. 3, art. 140alin. 1, art. 196 alin 1 lit. a, art. 197, art. 198, alin 1 și 2 și art. 243, alin 1, lit. a, din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se aprobă „Regulamentului privind repartizarea, închirierea, schimbul și administrarea locuințelor din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș”, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

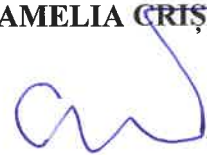
Art. 2. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, orice dispoziție anterioară încetează de plin drept.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Biroului cadastru, evidență patrimoniu și Comisia de repartizare.

**INIȚIATOR
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**



**VIZAT LEGALITATE,
PENTRU SECRETAR GENERAL
JR. CAMELIA CRISAN**





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ



Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

BIROUL CADASTRU, EVIDENȚĂ PATRIMONIU (CONCESIUNI, ÎNCHIRIERI,
ADMINISTRARE PARCĂRI, EVIDENȚĂ BUNURI)
Str. Republicii, nr. 5, TEL: 0040368402949 int. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 36134 din data de 15.05.2023

RAPORT COMPARTIMENT RESORT
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

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

Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind repartizarea, închirierea și administrarea locuințelor din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș.

În raportul său privind România publicat în 2018 ca urmare a unei vizite de țară, Raportorul Organizației Națiunilor Unite privind Sărăcia menționa:

În ceea ce privește locuirea, numărul de unități de locuințe sociale disponibile și planificate între prezent și 2020 este radical sub nivelul necesar. Numai în București, există o listă de așteptare de aproximativ 10.000 de persoane, în comparație cu o estimare extrem de optimistă potrivit căreia 4.000 de unități vor fi construite în următorii patru ani. Această listă de așteptare, însă, nu reflectă o estimare de 10.000 de persoane suplimentare care nu sau făcut efortul să depună cereri sau care au renunțat. Nu există niciun plan național pentru a aborda această lipsă cronică, iar criteriile care sunt folosite în practică pentru a alocarea locuințelor disponibile nu ajută în mod clar pe cei mai defavorizați. Raportorul special a întâlnit multe persoane care trăiesc într-o sărăcie cruntă și care au recunoscut că nu se vor califica niciodată pentru locuințe sociale din cauza criteriilor restrictive aplicate. În 2012, cele mai mari rate de supraaglomerare din Uniunea Europeană au fost observate în România, cu 51,6 la sută din populație locuia într-o locuință supraaglomerată, în comparație cu o medie a Uniunii Europene de 17 la sută.

Deși Constituția României nu menționează dreptul la locuire, acesta este parte a dreptului național în baza tratatelor internaționale ratificate de statul român, cum ar fi Pactul Internațional privind Drepturile Economice, Sociale și Culturale sau Carta Europeană Socială Revizuită și în baza normelor de drept intern din legea specială, Legea 114/1996 sau a interzicerii discriminării în privința dreptului la locuință prevăzută de art.10 c) și 13 din OG 137/2000.

Aceste norme au fost interpretate de instanțe ca stabilind o obligație pozitivă pentru autorități de a lua toate măsurile posibile pentru a asigura accesul la locuire pentru toți, în mod nediscriminatoriu ceea ce implică coroborat o obligație de a gestiona proprietățile din fondul locativ public în sensul realizării acestei obligații în mod treptat.

Din păcate, nu numai că nevoile de pe teren sînt semnificativ mai mari decît resursele disponibile, dar și legislația în vigoare nu asigură un cadru legislativ cuprinzător

care să permită autorităților locale să stabilească în baza unui algoritm clar determinat criteriile de repartizare a locuințelor din fondul locativ aparținând domeniului public sau privat al statului. Prevederile Legii 114/1996 sînt insuficiente și de multe ori contrazise de norme ulterioare cum ar fi Legea 116/2002 sau măsurile de prevenire a excluziunii sociale. Legea 114/1994 definește locuința socială în art.2, lit.c) ca *locuință care se atribuie, cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței*. Art.42 din Legea nr.114/1996 prevede faptul că „*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 realizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința*”.

Aceste două prevederi, coroborate cu articularea dreptului la locuire în tratatele internaționale și cu art. 1(3) din Constituția României care afirmă caracterul de stat de drept, democratic și social al statului, duc la concluzia că prioritară în repartizarea de locuințe din fondul locativ de stat este intervenția în favoarea persoanelor cu risc de vulnerabilitate și de excludere socială.

Deși Legea 114/1996 sau HG 1275/ 2000 nu prevăd un algoritm, o formulă de cuantificare sau evaluare a diferitelor condiții care reflectă vulnerabilitatea și riscul de marginalizare socială, în art. 43 Legea arată:

Locuințele sociale se repartizează de către consiliile locale pe baza criteriilor stabilite anual de acestea, în condițiile prevederilor prezentului capitol, și de ele pot beneficia, în ordinea de prioritate stabilită de consiliile locale.

Practic, legiuitorul în 1996 a recunoscut faptul că autoritățile locale sînt cele mai în măsură să stabilească criteriile prioritare de acordare a locuințelor, dat fiind contactul lor constant și direct cu potențialii beneficiari de locuințe din fondul locativ de stat și faptul că în calitate de proprietar, APLurile sînt în o poziție mai potrivită pentru a evalua fondurile locative existente din perspectiva cererilor și a ofertelor, precum și a condițiilor adecvate sau improprii ale locuințelor aflate în proprietatea publică.

Din păcate, absența unei grile clar definite a dus la elaborarea de fiecare autoritate publică în parte a unor regulamente adoptate de consilii locale fără respectarea condițiilor legale. Începînd cu 2016, Consiliul Național pentru Combaterea Discriminării (CNCD), fie ca răspuns la petiții primite, fie ca urmare a unor investigații realizate din propria inițiativă, a sancționat în mod repetat primării care în regulamentele adoptate pentru repartizarea locuințelor au inclus criterii care generau discriminarea sau care nu țineau cont de situații de discriminare pre-existente. Amenziile aplicate de CNCD au fost contestate în instanță de unele primării. În acest moment, decizii definitive de amendare a unor consilii locale din Cluj, Reghin, Alba au fost date de Curtea de Apel Cluj sau de Curtea de Apel Alba și menținute de Înalta Curte de Casație și Justiție.¹ În hotărârile judecătorești care mențin sancțiunea amenzii aplicată consiliilor locale și obligă la elaborarea de noi regulamente privind repartizarea locuințelor din fondul locativ, instanțele subliniază caracterul discriminator al criteriilor de ierarhizare adoptate de aceste APLuri. În special, practica instanțelor au considerat ca fiind discriminatorii criteriile care prioritizează acordarea de locuințe persoanelor care au un nivel educațional superior sau celor care au venituri salariale în baza unor contracte de muncă.

Criteriile generale prevăzute de Legea 114, pot fi transformate în o grilă de lucru concretă o data ce sînt trecute prin filtrul unor principii aplicabile așa cum a făcut-o CNCDul în hotărârile sale și cum o fac și instanțele.

În primul rînd, **vulnerabilitatea** pe care o interpretează instanțele ca generatoare de prioritate în accesul la locuințe din fondul locativ de stat, este una care nu ține de vîrstă sau de stare civilă (dealtfel nerelevante în contextul discriminării în societatea românească actuală), ci de starea de sănătate, numărul de copii, șansele educaționale sau de integrare

în piața muncii, alte situații excepționale. La rîndul său vulnerabilitatea trebuie analizată în mod constant, cu încurajarea eforturilor de integrare, tocmai pentru a servi scopului intervenției statului. Astfel, de exemplu în cazul persoanelor lipsite de venit sau cu datorii în momentul depunerii solicitărilor, soluția nu este refuzarea acestora (ceea ce ar duce la și mai multă excludere și ar constitui discriminare), ci adoptarea unui parcurs care să susțină și să condiționeze acordarea de locuințe de integrare. Unii solicitanți pot fi acceptați pe lista de așteptare pentru locuințe, sau pot primi locuințe cu acordarea unei perioade de trei sau șase luni pentru a permite eșalonarea plății datoriilor către bugetul de stat/ local, rambursarea restanțelor la chirie către proprietar/fostul proprietar, a utilităților restante sau angajarea, sub condiția unor anchete suplimentare realizate la intervale pre-determinate (3, 6, 9 luni).

În al doilea rînd, caracterul **nediscriminator** al repartizării locuințelor include două aspecte. Pe de o parte interdicția de a exclude sau a limita în mod nejustificat accesul la locuințe din fondul locativ de stat în baza unor criterii protejate prin OG 137/2000, inclusiv tratamentul diferențiat în baza unor criterii fără existența unei jurstificări obiective (discriminarea directă), iar pe de altă parte trebuie luată în considerare experiența de discriminare sau de marginalizare, nevoile specifice ale anumitor persoane, ignorarea acestei specificități mascată sub un comportament care este aparent egal dar de facto este generator de inegalitate constituind discriminare indirectă.



De asemenea prioritară ar trebui să fie **securitatea** locuinței, ținîndu-se cont de riscul de a rămîne fără locuință sau de lipsa locuinței. Un ultim aspect esențial fiind caracterul **adecvat** al locuinței – ceea ce implică respectarea unor standarde minime de locuire, dar și facilitarea, în măsura posibilităților, a unor locuințe care să răspundă nevoilor speciale ale beneficiarilor – de exemplu locuințe accesibile pentru beneficiarii utilizatori de scaun rulant.

Modificările propuse în privința Criteriilor de ierarhizare în repartizarea locuințelor reflectă aceste criterii, aplicîndu-le contextului actual al discriminării în România. Pe lângă propunerea unei grile de evaluare, am considerat că este importantă și actualizarea și modificarea Regulamentului în așa fel încît procedura de repartizare să reflecte aceleași principii de legalitate, previzibilitate, nediscriminare și bună gestionare a bunurilor publice în mod transparent.

Avînd în vedere cele precizate anterior, ținînd cont și de modificările/completările legislației în domeniu propun la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, încetarea aplicabilitatea H.C.L. nr. 96 din data de 27.11.2012 și să fie aprobată un nou cadru de reglementare, sub forma unui tot unitar, atît pentru funcționarea comisiei, cât și pentru optinerea/repartizarea unei locuințe din fondul locativ aparținînd domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș.

Biroul cadastru, evidență patrimoniu(concesiuni, închirieri, administrare parcări, evidență bunuri), va supune spre aprobare Consiliului Local Făgăraș, Regulamentul privind repartizarea, închirierea, schimbul și administrarea locuințelor din fondul locativ aparținînd domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș.

Față de cele menționate mai sus, vă supunem spre dezbatere și aprobare Regulamentul privind repartizarea, închirierea, schimbul și administrarea locuințelor din fondul locativ aparținînd domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș .

| Nr. crt. | Funcția și atribuția | Numele și prenumele | Data | Semnătura |
|----------|--------------------------------|---------------------|------------|---|
| 1 | Șef birou, PATRIMONIU | Tănase Elena | 15.05.2023 |  |
| 2 | Intocmit, Consilier juridic | Ion Viorica | 15.05.2023 |  |



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

BIROUL CADASTRU, EVIDENȚĂ PATRIMONIU (CONCESIUNI, ÎNCHIRIERI,
ADMINISTRARE PARCĂRI, EVIDENȚĂ BUNURI)

Str. Republicii, nr. 5, TEL: 0040368402949 int. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 36134/1 din data de 15.05.2023

REFERAT DE APROBARE

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

Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind repartizarea, închirierea și administrarea locuințelor din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș.

În raportul său privind România publicat în 2018 ca urmare a unei vizite de țară, Raportorul Organizației Națiunilor Unite privind Sărăcia menționa:

În ceea ce privește locuirea, numărul de unități de locuințe sociale disponibile și planificate între prezent și 2020 este radical sub nivelul necesar. Numai în București, există o listă de așteptare de aproximativ 10.000 de persoane, în comparație cu o estimare extrem de optimistă potrivit căreia 4.000 de unități vor fi construite în următorii patru ani. Această listă de așteptare, însă, nu reflectă o estimare de 10.000 de persoane suplimentare care nu sau făcut efortul să depună cereri sau care au renunțat. Nu există niciun plan național pentru a aborda această lipsă cronică, iar criteriile care sunt folosite în practică pentru a alocarea locuințelor disponibile nu ajută în mod clar pe cei mai defavorizați. Raportorul special a întâlnit multe persoane care trăiesc într-o sărăcie cruntă și care au recunoscut că nu se vor califica niciodată pentru locuințe sociale din cauza criteriilor restrictive aplicate. În 2012, cele mai mari rate de supraaglomerare din Uniunea Europeană au fost observate în România, cu 51,6 la sută din populație locuia într-o locuință supraaglomerată, în comparație cu o medie a Uniunii Europene de 17 la sută.

Deși Constituția României nu menționează dreptul la locuire, acesta este parte a dreptului național în baza tratatelor internaționale ratificate de statul român, cum ar fi Pactul Internațional privind Drepturile Economice, Sociale și Culturale sau Carta Europeană Socială Revizuită și în baza normelor de drept intern din legea specială, Legea 114/1996 sau a interzicerii discriminării în privința dreptului la locuință prevăzută de art.10 c) și 13 din OG 137/2000.

Aceste norme au fost interpretate de instanțe ca stabilind o obligație pozitivă pentru autorități de a lua toate măsurile posibile pentru a asigura accesul la locuire pentru toți, în mod nediscriminatoriu ceea ce implică coroborat o obligație de a gestiona proprietățile din fondul locativ public în sensul realizării acestei obligații în mod treptat.

Din păcate, nu numai că nevoile de pe teren sînt semnificativ mai mari decît resursele disponibile, dar și legislația în vigoare nu asigură un cadru legislativ cuprinzător care să permită autorităților locale să stabilească în baza unui algoritm clar determinat criteriile de repartizare a locuințelor din fondul locativ aparținînd domeniului public sau privat al statului. Prevederile Legii 114/1996 sînt insuficiente și de multe ori contrazise de norme ulterioare cum ar fi Legea 116/2002 sau măsurile de prevenire a excluziunii sociale. Legea 114/1994 definește locuința socială în art.2, lit.c) ca *locuință care se atribuie, cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței*. Art.42 din Legea nr.114/1996 prevede faptul că „*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 realizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința*”. Aceste două prevederi, coroborate cu articularea dreptului la locuire în tratatele internaționale și cu art. 1(3) din Constituția României care afirmă caracterul de stat de drept, democratic și social al statului, duc la concluzia că prioritară în repartizarea de locuințe din fondul locativ de stat este intervenția în favoarea persoanelor cu risc de vulnerabilitate și de excludere socială. Deși Legea 114/1996 sau HG 1275/ 2000 nu prevăd un algoritm, o formulă de cuantificare sau evaluare a diferitelor condiții care reflectă vulnerabilitatea și riscul de marginalizare socială, în art. 43 Legea arată:

Locuințele sociale se repartizează de către consiliile locale pe baza criteriilor stabilite anual de acestea, în condițiile prevederilor prezentului capitol, și de ele pot beneficia, în ordinea de prioritate stabilită de consiliile locale.

Practic, legiuitorul în 1996 a recunoscut faptul că autoritățile locale sînt cele mai în măsură să stabilească criteriile prioritare de acordare a locuințelor, dat fiind contactul lor constant și direct cu potențialii beneficiari de locuințe din fondul locativ de stat și faptul că în calitate de proprietar, APLurile sînt în o poziție mai potrivită pentru a evalua fondurile locative existente din perspectiva cererilor și a ofertelor, precum și a condițiilor adecvate sau improprii ale locuințelor aflate în proprietatea publică.

Din păcate, absența unei grile clar definite a dus la elaborarea de fiecare autoritate publică în parte a unor regulamente adoptate de consilii locale fără respectarea condițiilor legale. Începînd cu 2016, Consiliul Național pentru Combaterea Discriminării (CNCD), fie ca răspuns la petiții primite, fie ca urmare a unor investigații realizate din propria inițiativă, a sancționat în mod repetat primării care în regulamentele adoptate pentru repartizarea locuințelor au inclus criterii care generau discriminarea sau care nu țineau cont de situații de discriminare pre-existente. Amenziile aplicate de CNCD au fost contestate în instanță de unele primării. În acest moment, decizii definitive de amendare a unor consilii locale din Cluj, Reghin, Alba au fost date de Curtea de Apel Cluj sau de Curtea de Apel Alba și menținute de Înalta Curte de Casație și Justiție.² În hotărîrile judecătorești care mențin sancțiunea amenzii aplicată consiliilor locale și obligă la elaborarea de noi regulamente privind repartizarea locuințelor din fondul locativ, instanțele subliniază caracterul discriminator al criteriilor de ierarhizare adoptate de aceste APLuri. În special, practica instanțelor au considerat ca fiind discriminatorii criteriile care prioritizează acordarea de locuințe persoanelor care au un nivel educational superior sau celor care au venituri salariale în baza unor contracte de muncă.

Criteriile generale prevăzute de Legea 114, pot fi transformate în o grilă de lucru concretă o data ce sînt trecute prin filtrul unor principii aplicabile așa cum a făcut-o CNCDul în hotărîrile sale și cum o fac și instanțele.

În primul rînd, **vulnerabilitatea** pe care o interpretează instanțele ca generatoare de prioritate în accesul la locuințe din fondul locativ de stat, este una care nu ține de vîrstă sau de stare civilă (dealtfel nerelevante în contextul discriminării în societatea românească actuală), ci de starea de sănătate, numărul de copii, șansele educaționale sau de integrare în

piața muncii, alte situații excepționale. La rândul său vulnerabilitatea trebuie analizată în mod constant, cu încurajarea eforturilor de integrare, tocmai pentru a servi scopului intervenției statului. Astfel, de exemplu în cazul persoanelor lipsite de venit sau cu datorii în momentul depunerii solicitărilor, soluția nu este refuzarea acestora (ceea ce ar duce la și mai multă excludere și ar constitui discriminare), ci adoptarea unui parcurs care să susțină și să condiționeze acordarea de locuințe de integrare. Unii solicitanți pot fi acceptați pe lista de așteptare pentru locuințe, sau pot primi locuințe cu acordarea unei perioade de trei sau șase luni pentru a permite eșalonarea plății datoriilor către bugetul de stat/ local, rambursarea restanțelor la chirie către proprietar/fostul proprietar, a utilităților restante sau angajarea, sub condiția unor anchete suplimentare realizate la intervale pre-determinate (3, 6, 9 luni).

În al doilea rând, caracterul **nediscriminator** al repartizării locuințelor include două aspecte. Pe de o parte interdicția de a exclude sau a limita în mod nejustificat accesul la locuințe din fondul locativ de stat în baza unor criterii protejate prin OG 137/2000, inclusiv tratamentul diferențiat în baza unor criterii fără existența unei justificări obiective (discriminarea directă), iar pe de altă parte trebuie luată în considerare experiența de discriminare sau de marginalizare, nevoile specifice ale anumitor persoane, ignorarea acestei specificități mascată sub un comportament care este aparent egal dar de facto este generator de inegalitate constituind discriminare indirectă.

De asemenea prioritară ar trebui să fie **securitatea** locuinței, ținându-se cont de riscul de a rămâne fără locuință sau de lipsa locuinței. Un ultim aspect esențial fiind caracterul **adecvat** al locuinței – ceea ce implică respectarea unor standarde minime de locuire, dar și facilitarea, în măsura posibilităților, a unor locuințe care să răspundă nevoilor speciale ale beneficiarilor – de exemplu locuințe accesibile pentru beneficiarii utilizatori de scaun rulant.

Modificările propuse în privința Criteriilor de ierarhizare în repartizarea locuințelor reflectă aceste criterii, aplicându-le contextului actual al discriminării în România. Pe lângă propunerea unei grile de evaluare, am considerat că este importantă și actualizarea și modificarea Regulamentului în așa fel încât procedura de repartizare să reflecte aceleași principii de legalitate, previzibilitate, nediscriminare și bună gestionare a bunurilor publice în mod transparent.

Având în vedere cele precizate anterior, ținând cont și de modificările/completările legislației în domeniu propun la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, încetarea aplicabilitatea H.C.L. nr. 96 din data de 27.11.2012 și să fie aprobată un nou cadru de reglementare, sub forma unui tot unitar, atât pentru funcționarea comisiei, cât și pentru obținerea/repartizarea unei locuințe din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș.

Biroul cadastru, evidență patrimoniu(concesiuni, închirieri, administrare parcări, evidență bunuri), va supune spre aprobare Consiliului Local Făgăraș, Regulamentul privind repartizarea, închirierea, schimbul și administrarea locuințelor din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș.

Față de cele menționate mai sus, vă supunem spre dezbatere și aprobare Regulamentul privind repartizarea, închirierea, schimbul și administrarea locuințelor din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș .

PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU



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 dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisfac cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

(3) Locuințele din fondul locativ al municipiului Făgăraș pot fi locuințe sociale, de serviciu și de necesitate așa cum sunt ele definite în Legea locuinței 114/1996.

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. În același timp, accesul nediscriminatoriu la locuințe presupune și ca în

repartizarea, închirierea, schimbul de locuințe din fondul locativ al municipiului Făgăraș să se ia în considerare experiența de discriminare sau de marginalizare, nevoile specifice ale anumitor persoane, pentru a preveni cazurile de discriminare indirect.

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 privativă 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, nurorile și copiii acestora, dacă locuiesc și gospodăresc împreună. Este asimilat termenului de familie și situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copiii aflați în întreținerea sa precum și cuplul necăsătorit, 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 aceasta;
- **legături relevante cu municipiul Făgăraș** - un solicitant care locuiește în prezent în Făgăraș și a locuit în acest municipiu timp de cel puțin doi ani; un solicitant care a locuit anterior în Făgăraș timp de o perioadă continuă de zece ani; Un solicitant care are rude apropiate care locuiesc în Făgăraș de cel puțin cinci ani, de exemplu, copii, părinți, frați sau surori; Un solicitant care are un loc de muncă în Făgăraș. Locurile de muncă trebuie să fie pentru o perioadă de cel puțin 12 luni, cu cel puțin 16 ore pe săptămână, iar locul principal de muncă trebuie să fie în cadrul municipiului.
- **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.
- **grup de lucru:** format din reprezentanți ai Consiliului Local și personal de specialitate desemnat de Biroul evidență patrimoniu, reprezentanți ai DGASPC și ai poliției locale, responsabil pentru realizarea vizitelor la fața locului, întocmirea proceselor verbale de predare-primire pentru a constata starea locuințelor care fac obiectul contractului de închiriere.
- **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, numărul de copii ai 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 FAGĂRAȘ

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 LOCUINȚELOR ȘI PROCEDURA DE ATRIBUIRE A ACESORA DIN FONDUL LOCATIV APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI FAGĂRAȘ

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 Repartizarea și Schimbul Locuitorilor 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 membri titulari
- 2 reprezentanți ai Consiliului local ca membri supleanți
- 1 reprezentant al Primarului Municipiului Făgăraș
- 1 reprezentant al Biroului cadastru, evidență patrimoniu(concesiuni, închirieri, administrare parcări, evidență bunuri)
- 3 reprezentanți 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. Președintele comisiei va fi desemnat din cadrul comisiei menționate mai sus.

Alin.(3) Comisia numită la art. 9, alin. (1) are, potrivit prezentului regulament, următoarele atribuții:

- ✓ verifică și analizează cererile/dosarele solicitanților de locuințe ;
- ✓ întocmește procesele-verbale semnate 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 locuitorilor din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș, Biroului cadastru, evidență patrimoniu(concesiuni, închirieri, administrare parcări, evidență bunuri) va publica un 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 locuințele 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, urmărește atât pe Site-ul oficial al Primăriei Municipiului Făgăraș și la avizierul Primăriei Municipiului Făgăraș, lista cu locuințele libere ce pot fi atribuite.

Alin. (3) În situația în care titularul cererii, consideră că una din locuințele din lista afișată este de interes, are obligația să depună la Biroul cadastru, evidență patrimoniu(concesiuni,

închirieri, administrare parcări, evidență bunuri), dosarul cu actele justificative, **prevazute în Anexa 3.**

Art. 12.(1) Lista solicitanților, precum și dosare complete ale acestora , vor fi înaintate comisiei de repartizare a locuințelor care va proceda la stabilirea punctajului aferent fiecărui dosar, în baza **Anexei nr. 1** ,din prezentul Regulament.

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

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

Alin. (3) Solicitanții au dreptul la informații care să le permită să stabilească dacă li s-a acordat o preferință rezonabilă și cât timp ar putea avea de așteptat pentru o ofertă de locuință.

Alin(4) Contestațiile cu privire la punctajele obținute si afișate se vor depune la sediul primăriei la Compartimentul evenimente publice, informare cetățeni și registratură, în termen de 5 zile lucrătoare de la afișarea acestora.

Alin. (5)Contestațiile vor fi soluționate în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora de către comisia de soluționare a contestațiilor.

Alin.(6) Comisia de soluționare a contestațiilor, se numește comisia, prin dispoziția Primarului, cu următoarea componență :

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

Alin. (7) . După soluționarea contestațiilor, se întocmește lista finală a solicitanților, listă ce va fi supusă spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Fagaras.

Alin. (8). După aprobarea de către Consiliului Local al Municipiului Fagaras, a listei solicitanților, comisia de repartizare a locuințelor, în baza hotărârii Consiliului local, va întocmi pentru fiecare solicitant în parte repartiția.

Alin. (9). Biroul cadastru, evidență patrimoniu(concesiuni, închirieri, administrare parcări, evidență bunuri), în baza repartițiilor primite de la comisia de repartizare va proceda la întocmirea contractelor de închiriere.

Art. 13.(1) Lista prevăzută la art.12, alin. 1, se reface ori de câte ori este cazul, dacă în anul respectiv urmează să se predea locuințe si rămân vacante. Pentru refacerea listei solicitanților se iau în considerare dosarele actualizate cu actele justificative. În cazul în care solicitările au o vechime mai mare de 90 de zile, solicitanții vor completa dosarul cu documente recente.

(2)Pentru solicitanții, care nu au primit repartiție și au documentele mai vechi de 90 de zile, se va completa dosarul cu următoarele documente de dată recentă:

- Adeverință si Raport per salariat – extras REVISAL pe numele titularului cererii eliberata de la locul de muncă din care sa rezulte că își desfășoară activitatea în Municipiul Făgăraș cu precizarea venitului net/luna;

- Adeverință 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 înregistreaza venituri;

- Declarație pe propria răspundere a titularului cererii/dosarului prin care reconfirmă îndeplinirea tuturor criteriilor de acces la o locuință și că nu s-a schimbat nimic din momentul depunerii dosarului;

(3)Solicitanții care la momentul atribuirii locuinței nu detin un loc de munca , în maxim 12 luni este necesar sa prezinte proprietarului un doument (adeverinta) din care sa reiasa ca a obtinut un loc de munca.

Art.14. Locuințele din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș vor fi atribuite acelei persoane care totalizează un număr maxim de punctaj, în ordine descrescătoare începând de la cel mai mare punctaj obținut.

Art.15. Comisia se va întruni în ședințe de lucru ori 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, conform prevederilor prezentului Regulament și a legislației în vigoare.

Art. 19. Categoriile de persoane îndreptățite să primească cu prioritate o locuință sunt următoarele:

1. familii monoparentale;
2. tineri proveniți din instituțiile de ocrotire socială care au împlinit vârsta de 18 ani;
3. invalizi de gradul I și II, persoane cu handicap;
4. pensionari;
5. veterani și văduve de război;
6. alte persoane sau familii considerate ca fiind cazuri speciale, pe care le stabilește Comisia (persoane afectate de dezastre naturale sau incendii, victime ale violenței domestice, victime ale traficului);
7. persoanele evacuate din casele naționalizate
8. persoanele care au deja un contract de închiriere într-o locuință din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș, locuință aflată într-o stare avansată de degradare fizică și a cărei reparație necesită costuri ridicate.

Art. 20.(1) Nu pot beneficia de locuințe din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Făgăraș, persoanele/famiiliile care se găsesc în vreuna din următoarele situații:

- a) dețin în proprietate o locuință ;
- b) au beneficiat și/sau beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- c) dețin, în calitate de chiriaș al Consiliului Local Făgăraș o altă locuință, și nu se încadrează în prevederile art. 19, pct.8 din prezentul Regulament;
- d) nu au domiciliul și nici legături relevante cu Municipiul Făgăraș;

(2) În cazul persoanelor care au datorii la bugetul de stat/local sau la utilități încheierea contractului de închiriere va fi condiționată de dezvoltarea unui plan individualizat de eșalonare a plății datoriilor în 3, 6 sau 9 luni, în funcție de situația social-economică a familiei.

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 limita de vîrstă, boală, invaliditate, de urmaș, etc.;
- ✓ alte venituri realizate;
- ✓ 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 în mod cumulativ următoarele considerente:

- 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.

(2) În momentul încheierii actului adițional, chiriașul trebuie să facă dovada plății facturilor pentru utilități la zi sau a existenței unui plan agreat de eșalonare a plății datoriilor pentru utilități.

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), inclusiv obligația de locuire continuă a spațiului închiriat și obligația de a permite reprezentanților primăriei să inspecteze starea imobilului atunci când există suspiciuni privind utilizarea neadecvată a acestuia;
- 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;
- n) un proces-verbal de predare-primire cu descrierea condițiilor la fața locului, inclusiv pe suport fotografic și video.

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 dacă acesta refuză asumarea unui plan de eșalonare a datoriei pe o perioadă de maximum 6 luni;
 - ✓ 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 dovedid în baza unor procese-verbale încheiate de poliția locală.
 - ✓ 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 întreținere potrivit destinației stabilite;
- ✓ La expirarea termenului de 90 de zile de nefolosire neîntreruptă a locuinței;
- ✓ 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 conștinerea 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 locuinte nu pot beneficia de atribuirea altei locuinte din fondul locativ respectiv, cu exceptia situatiei prevazute la art. 19 alin. 8 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 i 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 locuinței 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;

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 sau că eventualele restanțe au fost eșalonate într-un plan comun agreed.

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 aprobă după ce se verifică întreaga documentație de către Biroul cadastru, evidență patrimoniu (concesiuni, închirieri, administrare parcări, evidență bunuri) și se întocmește un referat din care să rezulte legalitatea și oportunitatea cererilor. Biroul 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.(1) .Executarea unor lucrări, de către chiriaș, care revin în sarcina proprietarului se fac pe baza următoarelor documente:

- ✓ solicitare scrisă a chiriașului;
- ✓ evidentierea lucrărilor care se doresc a fi executate de către chiriaș
- ✓ acordul scris al proprietarului;

(2) Valoarea lucrărilor executate de chiriaș și care ar fi revenit în sarcina proprietarului se achită acestuia în baza devizului și a facturilor prezentate.

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. În baza solicitării chiriașilor, Consiliul Local poate aproba inițiativa acestora de constituire a unei asociații de chiriași în conformitate cu art. 23 din Legea 196/2016 privind asociațiile de proprietari, în scopul asigurării unei mai bune gestionări a spațiilor comune și a relaționării cu furnizării de utilități. În acest sens, Consiliul Local poate lua măsurile necesare pentru a facilita stabilirea sediului social al asociației de chiriași la adresa unuia dintre membrii fondatori ai asociației de chiriași.

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.

Art.43. Modificarea și completarea prezentului regulament se face prin Hotărârea Consiliului Local.

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 LOCUINȚELOR

| CRITERII | | STABILIT | ACORDAT |
|--|---|---|---------|
| 1.SITUAȚIA LOCATIVĂ ACTUALĂ | | | |
| 1.1 | Tolerat în spațiu/fără adăpost | 7 puncte | |
| 1.2. | 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 | |
| 1.3. | Condiții inadecvate de locuire rezultate în baza anchetei sociale - Persoane care ocupă locuințe insalubre sau supraaglomerate; sau care trăiesc în condiții de locuit nesatisfăcătoare | 10 puncte | |
| 1.4. | Persoanele care trebuie să se mute din motive medicale sau de bunăstare, inclusiv din motive legate de dizabilitate | 5 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 locuință, 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 locuință | | | |
| 2. NUMĂR DE PERSOANE ÎN ÎNTREȚINERE | | | |
| a) | Copii | | |
| | 1 copil | 1 puncte | |
| | 2 copii | 2 puncte | |
| | 3 copii | 3 puncte | |
| | peste 3 copii | 1 punct în plus pentru fiecare copil | |
| b) | Alte persoane aflate în întreținere, indiferent de numărul acestora | 1 punct pentru fiecare persoană | |

| | | | |
|-------------|---|---|--|
| | 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 | |
| 3.2. | Handicap grav și accentuat | 3 puncte | |
| 3.3. | Handicap mediu și ușor | 2 puncte | |
| 3.4. | Certificat medical fără invaliditate | 1 punct | |
| | | | |
| | 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 punct pentru fiecare an de așteptare | |
| | | | |
| | 5.SITUAȚII LOCATIVE SAU SOCIALE DEOSEBITE | | |
| 5.1. | Tineri proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani | 10 puncte | |
| 5.2. | Tineri care au adoptat copii | 8 puncte | |
| 5.3. | Persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate-cu notificare sau cu Dispoziție de primar în baza Legii 10/2010 | 5 puncte | |
| 5.4. | Familie monoparentală | 5 puncte | |
| 5.5. | Persoană vârstnică fără susținători legali | 3 puncte | |
| 5.6. | Veteranii și văduvele de război, beneficiarii prevederilor Legii nr. 42/1990, republicată, și ai Decretului-lege nr. 118/1990 | 2 puncte | |
| 5.7. | Alte persoane sau familii considerate ca și cazuri sociale , pe care le stabilește Comisia în baza anchetei sociale (victime ale violenței domestice, ale traficului de persoane, persoane în situații de excludere socială) | 5 puncte | |
| | | | |
| | 6.VENITUL MEDIU NET LUNAR/MEMBRU DE FAMILIE | | |
| 7.1. | Mai mic decât salariul minim pe economie/ajutor social | 10 puncte | |
| 7.2. | Între salariul minim pe economie și salariul mediu net pe economie | 5 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. | | |

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, gravă.

In 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 (număr de copii, starea de sănătate actuală).

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

In 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
APARÍNÂND 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:
 - a) dețin în proprietate sau coproprietate o locuință ;
 - b) au beneficiat și/sau beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
 - c)dețin, în calitate de chiriaș al Consiliului Local Făgăraș o altă locuință, și nu se încadrează în prevederile art. 19, pct.8 din prezentul Regulament;
 - d)nu au domiciliul și nici legături relevante cu Municipiul Făgăraș;
- 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 încredințare 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);
 - > Alte acte ca fiind considerate necesare.

Dosarul se verifică la Biroul cadastru, evidență patrimoniu(concesiuni, închirieri, administrare parcuri, 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 _____ 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. Cu titularul contractului de închiriere de la punctul B.</p> | <p>Către , Primăria Municipiului Făgăraș B. Subsemnatul _____ 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. 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 locuinte 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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPALITATEA
MUNICIPALITATEA FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro



DEZBATERE PUBLICĂ privind REGULAMENTUL PRIVIND REPARTIZAREA, ÎNCHIRIEREA,
SCHIMBUL ȘI ADMINISTRAREA LOCUINTELOR DIN FONDUL LOCATIV, APARTINÂND
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

VĂ ADUCEM LA CUNOȘTINȚĂ CĂ ÎN ZIUA DE LUNI, 6 MARTIE 2023, ORA 12:30⁰⁰, VA AVEA LOC
DEZBATEREA PUBLICĂ privind REGULAMENTUL PRIVIND REPARTIZAREA, ÎNCHIRIEREA,
SCHIMBUL ȘI ADMINISTRAREA LOCUINTELOR DIN FONDUL LOCATIV, APARTINÂND
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

ÎNCEPÂND CU DATA DE 24 FEBRUARIE 2023, POATE FI CONSULTATĂ DOCUMENTAȚIA, IAR
PENTRU INFORMATII, VĂ STĂ LA DISPOZITIE PERSOANĂ DE CONTACT: ADMINISTRATOR PUBLIC AL
PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ - DL.MIJA LUCIAN-VICTOR, ÎNTRE ORELE 8,00 – 16,30 LA SEDIUL
PRIMĂRIEI FĂGĂRAȘ SITUAT ÎN STRADA REPUBLICII NR. 3, DE LUNI PÂNĂ JOI, ÎNTRE ORELE 8,00 – 16,30
ȘI VINERI, ÎNTRE ORELE 8,00 – 14,00

VĂ INVITĂM SĂ PARTICIPAȚI LA DEZBATEREA PUBLICĂ ÎN CADRUL CĂREIA AVEȚI POSIBILITATEA
SĂ PREZENTAȚI PROPUNERI, SUGESTII ȘI AMENDAMENTE CU PRIVIRE LA REGULAMENTUL PRIVIND
REPARTIZAREA, ÎNCHIRIEREA, SCHIMBUL ȘI ADMINISTRAREA LOCUINTELOR DIN FONDUL
LOCATIV, APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ PE
CARE SĂ LE DEPUNEȚI PÂNĂ LA DATA DE 6 MARTIE 2023, DE LUNI PÂNĂ JOI, ÎNTRE ORELE 8,00 – 16,30
ȘI VINERI, ÎNTRE ORELE 8,00 – 14,00, LA: ADMINISTRATOR PUBLIC AL PRIMĂRIEI FĂGĂRAȘ - DL. MIJA
LUCIAN-VICTOR, SAU PRIN e-mail: secretariat@primaria-fagaras.ro

VĂ MULTUMIM PENTRU INTERES ȘI VĂ AȘTEPTĂM ÎN SALA DE ȘEDINȚE A MUNICIPIULUI
FĂGĂRAȘ, LUNI, 6 MARTIE 2023, ÎNCEPÂND CU ORA 12:30.

PRIMARUL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ



Handwritten signature in blue ink.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Nr. 7068 din 24.02.2023

Inchisura af.
24.02.2023 12.37

PROCES – VERBAL de afișare încheiat astăzi, 24 februarie 2023

Subsemnatul dl. Mija Lucian-Victor – Administrator Public al Primăriei Municipiului Făgăraș, am procedat astăzi, la afișarea documentului de mai jos, pe panoul publicitar de la intrarea principală în clădirea Primăriei, precum și pe site-ul Primăriei Municipiului Făgăraș:

- REGULAMENTUL PRIVIND REPARTIZAREA, ÎNCHIRIEREA, SCHIMBUL ȘI ADMINISTRAREA LOCUINTELOR DIN FONDUL LOCATIV, APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Până la data de 06.03.2023 se primesc sugestiile, reclamații, amendamente la proiectul de hotărâre privind **REGULAMENTUL PRIVIND REPARTIZAREA, ÎNCHIRIEREA, SCHIMBUL ȘI ADMINISTRAREA LOCUINTELOR DIN FONDUL LOCATIV, APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**:
ADMINISTRATOR PUBLIC AL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ - DL. MIJA LUCIAN-VICTOR.

Drept pentru care am încheiat prezentul proces-verbal.

**Ptr. Secretar general,
Jr. CAMELIA CRISAN**



| Nr. crt. | Funcția și atribuția | Numele și prenumele | Data | Semnătura |
|----------|--|---------------------|------------|-----------|
| 1. | Întocmit, Administrator Public al Primăriei Municipiului Făgăraș | Mija Lucian-Victor | 24.02.2023 | |
| 2. | Afișarea s-a făcut în prezența, consilier | Pică Petronela | 24.02.2023 | |

Cod: F – 48



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

NR. 8263/06.03.2023

MINUTA

Întâlnire Dezbatere publică din data de 06.03.2023 începând cu ora 12.30

Obiect: Regulament privind repartizarea, închirierea, schimbul și administrarea locuințelor din fondul locativ, aparținând domeniului public și privat al municipiului Făgăraș

Prezența : conform listei de prezență anexate

Până la data și ora deschiderii ședinței de Dezbatere publică nu au fost înregistrate obiecțiuni, solicitări, sugestii, propuneri, amendamente.

La dezbatere participă un număr de 15 de persoane, cetățeni, reprezentanți ai presei locale, reprezentanți ai Consiliului local Făgăraș, reprezentanți ai sectorului ONG precum și angajați ai Primăriei Făgăraș.

În deschidere, Lucian Mija prezintă contextul și faptul că dezbaterea publică îndeplinește condițiile legale privind publicitatea și desfășurarea precum și faptul că au fost invitați toți membrii Consiliului Local însă participă doar doi reprezentanți. Primul care intervine este Ionuț Androne care spune că Primăria Făgăraș a semnat un protocol de colaborare cu Asociația Studenților Rromi pe perioada derulării proiectului Creșterea capacității comunității de rromi din România prin intermediul parajuriștilor care este implementat de Expert Forum împreună cu Asociația Studenților Rromi din România și Asociația Parajuriștilor din Moldova. Ionuț Androne prezintă și participanții din partea sectorului ONG: Romanița Iordache, cercetătoare în drepturile omului , egalitatea de șanse și nediscriminare; Cezara Grama jurist la Expert Forum și Georgiana Ioniță, președinta Asociației Studenților Rromi din București.

Romanița Iordache precizează că legislația în domeniul locuirii din Romania este insuficientă și lasă la nivelul administrațiilor locale conceperea de regulamente care de cele mai multe ori sunt discriminatorii precum la Cluj sau la Reghin unde regulamentele au fost atacate în instanță și anulate iar primăriile sancționate cu amenzi pentru criterii discriminatorii.

Ea precizează că este foarte important ca partea de criterii și de punctaj să fie realizată cu atenție și să de exemplu din proiectul de regulament.

La pct 1.1.12 primește punctaj mai mare persoana care locuiește în chirie față de persoana care nu are locuință sau este tolerată în spațiu și astfel se crează discriminare față de persoana mai vulnerabilă. Propune ca chiriașul din spațiul locativ privat să nu primească punctaj pentru că își

permite să plătească o chirie iar spațiul locativ public fiind limitat, să fie folosit exclusiv pentru persoanele cu adevărat vulnerabile.

În legătură cu starea civilă, precizează că nu apar decât categoriile căsătorit/necăsătorit și nu apare familia monoparentală decât mai jos și cu jumătate de punctaj. De asemenea trebuie luate în calcul și cuplurile consensuale. Concluzie: starea civilă nu are ce căuta în evaluarea vulnerabilității. La capitolul persoane aflate în întreținere se pornește bine crescând punctajul cu numărul de copii, dar de la trei copii în sus se primește un punct în loc să se primească câte un punct pentru fiecare copil în plus. La fel, trebuie acordat punctaj și pentru persoanele aflate în întreținere, altele în afară de copii cum ar fi părinții sau bunicii care nu se mai pot întreține singuri.

Trebuie luată în calcul la punctaj și starea de sănătate, respectiv gradul de handicap grav, mediu sau adeverință de la mediu privind starea de sănătate.

Beneficiarii pot da în judecată primăria pe motiv că aceste criteriile din regulament sunt discriminatorii.

Punctul 5 nu își are rostul și nu trebuie luat în calcul la punctaj pentru că nivelul de educație și existența unui loc de muncă nu determină gradul de vulnerabilitate. Doamna Tănase spune că primăria trebuie să se asigure că viitorii chiriași își vor plăti chiria și utilitățile. Se poate introduce în contract un termen de 3-6 luni pentru ca o persoană care nu are serviciu să se angajeze și la fiecare 3 luni să prezinte dovada că a plătit facturile la zi.

La punctul 7, ar trebui să fie invers: cel care are salariul mai mic este mai vulnerabil; cererea de la 7.3 este și ilegală și neconstituțională iar 7.4 nu rezistă la nici o instanță din România (adeverința care să ateste frecventarea școlii de către copii). În cazurile Cluj și Reghin instanța a considerat această prevedere discriminatorie dar dacă nu are un punctaj mare, ar putea să nu fie sancționată de instanță. Doamna Tănase insistă ca acest punct să rămână în regulament. Ar putea fi o soluție să primească punctajul cu condiția ca în termen de 3-6 luni să dovedească faptul că au fost înscriși la școală. Domnul Helerea spune că ar trebui să fie eliminate din regulament toate prevederile discriminatorii astfel încât regulamentul să nu poată fi atacat.

Se stabilește ca doamna Romanița Iordache să participe la comisii sau la plen (chiar și on line) pentru a preciza dacă sunt discriminatorii sau nu eventuale amendamente aduse la regulament.

De asemenea, pot fi puse la dispoziția consilierilor locali deciziile instanțelor prin care anumite regulamente au fost declarate discriminatorii.

Doamna Romanița Iordache spune că va trimite un document prin care să precizeze care ar fi prevederile din regulament care sunt discriminatorii și cum ar trebui formulate pentru a fi legale până pe 17.03 pentru a fi suficient timp pentru consultarea lui.

Dezbaterea publică se încheie.

Întocmit:

Mija Lucian Victor