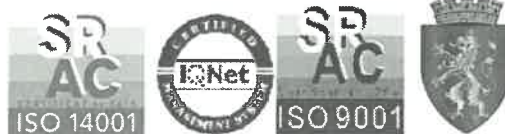


MUNICIPIUL SEBEȘ
ROMÂNIA, 515 800 SEBEȘ, județul ALBA
Str. Piața Primăriei, nr. 1
Tel.: +4 / 0258 731004, 731006 / Fax: +4 / 0258 734187
E-mail: secretariat@primariasebes.ro



24-22291-PMS Primaria Sebes 01.04.2024

ANUNT

În conformitate cu dispozițiile art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată și ale Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al Municipiului Sebeș, Primarul Municipiului Sebeș aduce la cunoștință publică faptul că s-a inițiat **proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor din domeniul privat, precum și a locuințelor sociale din Municipiul Sebeș**, care urmează a fi supus spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Municipiului Sebeș.

Persoanele fizice sau juridice interesate pot depune în scris, în termen de 15 zile calendaristice de la afișare, propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare cu privire la proiectul de hotărâre sus-menționat, al cărui conținut îl dăm publicității însoțit de documentele care justifică necesitatea adoptării actului normativ supus spre aprobare.

Proiectul de hotărâre poate fi consultat pe site-ul www.primariasebes.ro și la avizierul Primăriei Municipiului Sebeș.

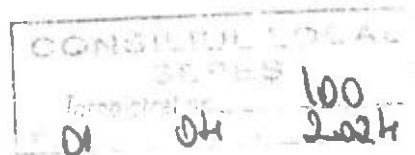
PRIMARUL Municipiului Sebeș
DORIN NISTOR



SECRETARUL GENERAL al Municipiului Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA

Prenume, Nume	Functia publică	semnatura	Data	Nr.ex.
Intocmit: Galată Carmen	consilier		01.04.2024	2

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL
PRIMAR



INIȚIATOR
PRIMAR
DORIN NISTOR



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor din domeniul privat, precum și al locuințelor sociale din Municipiului Sebeș

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud.Alba;

Întrunit în ședința din data de _____;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor din domeniul privat, precum și al locuințelor sociale din Municipiului Sebeș;

Văzând:

- Referatul de aprobare nr. 22220 / 10.04.2024 întocmit de către Primarul Municipiului Sebeș, Dorin Nistor, în calitate de inițiator;

- Raportul de specialitate nr. 22259 / 10.04.2024 întocmit de către Compartimentul Patrimoniu, Transport și Coordonare asociații de proprietari din cadrul Primăriei Municipiului Sebeș;

Având avizul Comisiei _____

Având în vedere prevederile:

- art. 42, 43, 48 și 72 din Legea nr. 114/1996 - legea locuinței republicată, cu modificările și completările ulterioare,

- art. 20 alin. (3) și ale art. 21 alin. (1) ale Hotărârii Guvernului nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (7) lit. q) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

În baza dispozițiilor art. 139 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE

Art.1 Se aprobă Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor din domeniul privat, precum și al locuințelor sociale din Municipiului Sebeș, conform **anexei nr. 1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 (1) Aprobă cererea- tip de atribuire a unei locuințe din domeniul privat, precum și al locuințelor sociale din Municipiului Sebeș, conform **anexei nr. 2** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Aprobă lista cu actele justificative pe care solicitanții de locuințe sociale trebuie să le prezinte în vederea evaluării cererii, conform **anexei nr. 3**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Municipiul Sebeș, prin Compartimentul Patrimoniu, Transport și Coordonare asociații de proprietari va stabili perioada de actualizare a cererilor și va da publicității prin afișare

pe site-ul Primăriei Municipiului Sebeș, criteriile în baza cărora se repartizează locuințele din privat, precum și al locuințelor sociale din Municipiului Sebeș, actele justificative necesare care însoțesc cererea și locul de primire a cererilor.

Art.4 Contractele de închiriere se încheie pentru o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii.

Art.5 De ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Compartimentul Patrimoniu, Transport și Coordonare asociații de proprietari.

Art.6 Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta hotărâre va fi afișată, se va publica pe site-ul primăriei și în monitorul oficial al Municipiului Sebeș și se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș
- Viceprimarului Municipiului Sebeș
- Arhitectului șef
- Compartimentului Patrimoniu, Transport și Coordonare asociații de proprietari
- Birou Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă
- Direcția Venituri
- Birou Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare și Informatică

Sebeș, la

**Avizat de legalitate,
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU
CRISTINA ELENA VLAD**



REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor din domeniul privat, precum și al locuințelor sociale din Municipiului Sebeș

Administrația publică și serviciile publice au un rol important în viața cetățenilor, întrucât trebuie să răspundă nevoilor acestora și să soluționeze problemele cu care cetățenii se confruntă, dar și să răspundă cerințelor crescute într-o măsură mai promptă și mai competitivă, în conformitate cu principiile de funcționare ale administrației publice locale.

În prezent, la nivelul U.A.T. Municipiul Sebeș este în vigoare HCL nr. 121/2005 prin care s-a aprobat metodologia de calcul a punctajului de repartizare a locuințelor din domeniul privat al Municipiului Sebeș.

De asemenea, este în construcție un bloc de locuințe sociale.

Necesitatea și oportunitatea aprobării unui nou regulament privind închirierea locuințelor din domeniul privat derivă din modificarea legislației. Acest regulament va include și regimul juridic al locuințelor sociale.

- Potrivit Legii nr. 114/1996 - legea locuinței republicată, cu modificările și completările ulterioare:

Art. 42 *„Au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința.”*

Art. 43 *„Locuințele sociale se repartizează de către autoritățile administrației publice locale care le au în administrare pe baza criteriilor stabilite anual de acestea, în condițiile prevederilor prezentului capitol, și de ele pot beneficia, în ordinea de prioritate stabilită de autoritățile administrației publice locale, potrivit legii, oricare dintre următoarele categorii de persoane: persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari, tinerii care au vârsta de până la 35 de ani, tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani, invalizii de gradele I și II, persoanele cu handicap, pensionarii, veteranii și văduvele de război, beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, și ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare, victimele violenței domestice sau alte persoane sau familii îndreptățite.*

Art. 48

„(1) Nu pot beneficia de locuințe sociale, potrivit prezentei legi, persoanele sau familiile care:

- a) dețin în proprietate o locuință;*
- b) au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;*
- c) au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;*
- d) dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat.*

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1) lit. a) pot beneficia de locuințe sociale victimele violenței domestice numai până la data finalizării partajului prin una dintre modalitățile prevăzute de lege.”

Art. 72 „Dispozițiile prezentei legi privind închirierea locuințelor se completează cu dispozițiile Codului civil privind contractul de locațiune.”

La redactarea prezentului Referat de aprobare au fost avute în vedere prevederile:

- art. 42, 43, 48 și 72 din Legea nr. 114/1996 - legea locuinței republicată, cu modificările și completările ulterioare,

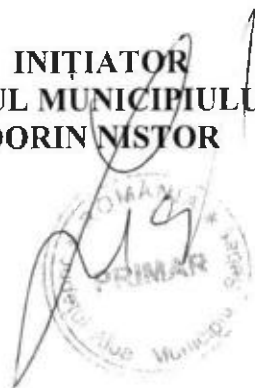
- art. 20 alin. (3) și ale art. 21 alin. (1) ale Hotărârii Guvernului nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (7) lit. q) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

Având în vedere cele expuse mai sus, în temeiul art. 39 aliniat 1 din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local al Municipiului Sebeș, aprobat prin H.C.L. nr. 19/2009, inițiez proiectul de hotărâre anexat, înregistrat cu nr. 100/2024.

INIȚIATOR
PRIMARUL MUNICIPIULUI SEBEȘ
DORIN NISTOR





RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor din domeniul privat, precum și al locuințelor sociale din Municipiului Sebeș

Analizând:

Proiectul de hotărâre înregistrat la Consiliul Local al Municipiului Sebeș sub nr. 100 /2024, însoțit de Referatul de aprobare al inițiatorului.

Potrivit situației de fapt, la nivelul U.A.T. Municipiul Sebeș este în vigoare HCL nr. 121/2005 prin care s-a aprobat metodologia de calcul a punctajului de repartizare a locuințelor din domeniul privat al Municipiului Sebeș.

De asemenea, este în construcție un bloc de locuințe sociale.

Necesitatea și oportunitatea aprobării unui nou regulament privind închirierea locuințelor din domeniul privat derivă din modificarea legislației. Acest regulament va include și regimul juridic al locuințelor sociale.

Potrivit situației de drept, au fost avute în vedere prevederile Legii nr. 114/1996 - legea locuinței republicată, cu modificările și completările ulterioare:

Art. 42 *„Au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința.”*

Art. 43 *„Locuințele sociale se repartizează de către autoritățile administrației publice locale care le au în administrare pe baza criteriilor stabilite anual de acestea, în condițiile prevederilor prezentului capitol, și de ele pot beneficia, în ordinea de prioritate stabilită de autoritățile administrației publice locale, potrivit legii, oricare dintre următoarele categorii de persoane: persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari, tinerii care au vârsta de până la 35 de ani, tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani, invalizii de gradele I și II, persoanele cu handicap, pensionarii, veteranii și văduvele de război, beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, și ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare, victimele violenței domestice sau alte persoane sau familii îndreptățite.*

Art. 48

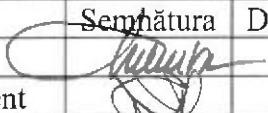
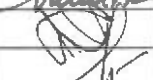

„(1) Nu pot beneficia de locuințe sociale, potrivit prezentei legi, persoanele sau familiile care:

- a) dețin în proprietate o locuință;*
- b) au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;*
- c) au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;*
- d) dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat.*

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1) lit. a) pot beneficia de locuințe sociale victimele violenței domestice numai până la data finalizării partajului prin una dintre modalitățile prevăzute de lege.”

Art. 72 „Dispozițiile prezentei legi privind închirierea locuințelor se completează cu dispozițiile Codului civil privind contractul de locațiune.

Față de cele expuse, susținem că prezentul proiect de hotărâre întrunește cerințele de oportunitate și de legalitate necesare, motiv pentru care **propunem Consiliului Local al Municipiului Sebeș aprobarea acestuia.**

Nume, Prenume	Funcția publică	Semnătura	Data	Nr. ex.
Avizat: Cosmin Miron	Arhitect Șef			
Verificat: Ekart Felix	Coordonator Compartiment			
Întocmit: Oltean Mirela	Inspector			

REGULAMENTUL PRIVIND REPARTIZAREA ȘI ÎNCHIRIEREA LOCUIŢELOR DIN DOMENIUL PRIVAT, PRECUM ȘI AL LOCUIŢELOR SOCIALE DIN MUNICIPIULUI SEBEȘ

CAP. I. CONSIDERAȚII GENERALE

Art.1 Obiectul prezentului Regulament îl constituie repartizarea și închirierea locuințelor din domeniul privat, precum și al locuințelor sociale din Municipiului Sebeș.

Art.2 - La elaborarea prezentului Regulament au fost avute în vedere și au fost respectate prevederile următoarelor acte normative:

- Legea locuinței nr. 114/1996 - republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;
- Legea nr. 416/2001 privind venitul minim garantat, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 28, alin. (4) din O.U.G. nr. 97/2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 33, alin. (1), lit. c) H.G. nr. 1154/2022 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii nr. 196/2016 privind venitul minim de incluziune;
- Contractul de locațiune - art. 1777 și următoarele din Legea nr. 287/2009 - republicată - privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

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

- principiul transparenței, conform căruia locuințele din fondul locativ aparținând municipiului Sebeș, se repartizează și se închiriază pe baza listei de priorități, aprobată de Consiliul Local al Municipiului Sebeș, în condițiile legii;
- principiul egalității și nediscriminării, potrivit căruia accesul liber și neîngrădit la locuințe reprezintă un drept al oricărui cetățean care îndeplinește condițiile de acces.

Art.4 În sensul prezentului Regulament, următorii termeni se definesc astfel:

- **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 privind venitul minim garantat, cu modificările și completările ulterioare, și se află în una din următoarele situații:

- a) nu are loc de muncă;
- b) nu are locuință în proprietate;
- c) locuiește în condiții improprii;
- d) are unul sau mai mulți copii în întreținere sau face parte dintr-o familie cu mai mulți

copii în întreținere;

e) este persoană vârstnică fără susținători legali;

f) are în întreținere o persoană încadrată în categoria persoanelor cu handicap grav, accentuat ori invaliditate gradul I sau II;

- **familie:** soțul, soția, copiii necăsătoriți, precum și părinții soților care locuiesc și gospodăresc împreună. Este asimilată termenului de familie și situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copiii aflați în întreținerea sa;

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

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

- **concubin/concubină:** persoana care conviețuiește cu partenerul, fără îndeplinirea formelor legale de căsătorie;

- **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 îndeplinește cerințele minimale de locuit, astfel cum sunt prevăzute de lege;

- **lista de priorități:** document pe baza căruia se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele sociale disponibile, întocmit pe baza criteriilor și condițiilor aprobate potrivit prezentului Regulament, în care sunt cuprinși solicitanții de locuință socială care îndeplinesc criteriile, în ordinea descrescătoare a punctajului primit la criteriile de ierarhizare;

- **criteriu:** condiție de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuințe (condiții de locuit, numărul copiilor în întreținere, starea de sănătate, vechimea cererii etc.);

- **comisie:** comisie cu o componentă stabilită prin Dispoziția Primarului, cu atribuții privind stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe sociale, în repartizarea locuințelor sociale și stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele din domeniul privat al Municipiului Sebeș;

- **contract de închiriere:** actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile proprietarului și chiriașului privind închirierea, exploatarea și întreținerea locuinței;

- **reducerea chiriei:** stabilită pentru locuințele al cărui nivel maxim este de 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni pe familie;

- **persoane și familii evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate în natură foștilor proprietari:** sunt persoanele fizice care îndeplinesc cumulativ, următoarele condiții:

Sunt titulare ale contractelor de închiriere sau au avut calitatea de chiriași, dovedită prin acte, ori li s-a anulat prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă contractul de vânzare - cumpărare a locuinței, la data retrocedării pe cale administrativă sau judecătorească a locuințelor către foștii proprietari sau moștenitorii acestora, potrivit următoarelor acte normative: Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, O.U.G. nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sau alte acte normative, precum și hotărâri judecătorești cu caracter reparador, rămase definitive și irevocabile.

CAP. II. - ANALIZA SOLICITĂRILOR DE LOCUINȚE

Art.5 (1) în vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe din fondul locativ privat, precum și al locuințelor sociale din Municipiului Sebeș, se va constitui, prin Dispoziție, o Comisie de analiză a solicitărilor.

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

a) verifică și analizează, ori de câte ori este disponibilă o locuință, cererile depuse;
b) solicită, dacă este cazul, actualizarea sau completarea dosarului cu documentele prevăzute în prezentul Regulament;

c) stabilește punctajul, întocmește lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință, în ordinea de prioritate stabilită, și va întocmi proiect de hotărâre pentru aprobarea listei;

d) solicită Direcției de Asistență Socială să verifice în teren situația locativă a fiecărui solicitant de locuință și să întocmească o anchetă socială pentru fiecare cerere aflată în evidență;

(3) 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 aflat în proprietatea municipiului Sebeș. De convocarea membrilor comisiei și pregătirea dosarelor care vor fi analizate în cadrul ședinței, se va ocupa secretarul comisiei.

(4) Comisia este legal constituită în prezența a jumătate plus unu din numărul membrilor săi (majoritatea absolută). Hotărârile se adoptă cu votul majorității membrilor prezenți. Lucrările comisiei vor fi consemnate de către secretar într-un proces-verbal, în care se vor nota: numele membrilor prezenți, precum și motivele privind admiterea/respingerea cererilor de acordare a unei locuințe.

(5) Membrii comisiei nu pot vota o propunere care are ca obiect atribuirea unei locuințe unei persoane care le este rudă sau afin până la gradul IV inclusiv.

Art.6 Compartimentul Patrimoniu, Transport și Coordonare asociații de proprietari are următoarele atribuții:

a) primește cererile depuse la Registratura Primăriei Municipiului Sebeș;
b) comunică solicitanților, care sunt documentele necesare pentru constituirea sau completarea dosarului, după caz;

c) verifică dosarele și le prezintă Comisiei în vederea analizării și stabilirii punctajului;

d) în situația în care o locuință este inutilizabilă, întocmește un referat privind starea în care se găsește aceasta, însoțit, dacă este cazul, de schițe sau fotografii.

Art.7 (1) - Solicitantul unei locuințe din domeniul privat, precum și al unei locuințe sociale din Municipiului Sebeș trebuie să aibă domiciliul pe raza UAT municipiul Sebeș (sintagma de "domiciliu" include și cazurile persoanelor care sunt fără locuință sau fără domiciliu, identificate pe raza UAT municipiul Sebeș, așa cum sunt recunoscute prin cărțile de identitate provizorii eliberate de SPCLEP Sebeș cu mențiunea: "lipsă locuință" sau "lipsă dovadă adresă domiciliu").

(2) Solicitantul unei locuințe va întocmi un dosar care va cuprinde actele justificative prevăzute în **anexa nr. 3** la prezentul Regulament.

(3) Cererile solicitanților, precum și actele necesare se vor depune în toată perioada anului calendaristic.

Art.8 (1) Categoriile de persoane îndreptățite să primească o locuință sunt următoarele:

a) Chiriașii evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari;

b) chiriașii care locuiesc în imobile care nu mai prezintă siguranță în exploatare din cauză că se află într-un grad avansat de degradare (sunt improprie pentru destinația de locuință și pun în pericol viața locatarilor), chiar dacă aceștia ocupă locuințe, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

c) chiriașii care locuiesc în imobile supraaglomerate, în condiții improprie pentru conviețuire în comun, chiar dacă aceștia ocupă locuințe, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

d) tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;

e) invalizii de gradul I și II;

f) persoanele cu handicap;

g) pensionarii, veteranii și văduvele de război (Legea nr. 44/1994, republicată, actualizată), beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta

muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, și ai prevederilor Decretului-lege nr.118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare, victimele violenței domestice sau alte persoane sau familii îndreptățite.

(2) Fiecărei categorii stabilite la alin. (1) i se atribuie un punctaj, după cum s-a prevăzut în **anexa nr. 2**, litera B la prezentul Regulament.

Art.9 (1) În cadrul fiecărei categorii de persoane care beneficiază de prioritate, la stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe se vor avea în vedere următoarele **criterii**:

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

(2) Fiecărui criteriu stabilit la alin. (1) i se atribuie un punctaj, după cum s-a prevăzut în **anexa nr. 2**, litera B la prezentul regulament.

Art.10 (1) - Au acces la locuință, în vederea închirierii, familiile sau persoanele care au un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința, conform prevederilor art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Excepție fac familiile/persoanele evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari.

(2) La determinarea venitului net mediu lunar pe membru de familie se au în vedere toate veniturile realizate de persoana singură/familie, după cum urmează:

- veniturile de natură salarială;
- ajutorul social;
- ajutorul de șomaj;
- indemnizația pentru îngrijire copil (până la 2 ani);
- pensiile pentru limita de vârstă, boală, invaliditate, de urmaș, etc.;
- alte venituri obținute în condițiile legii (asigurări sociale, indemnizații, alocații și ajutoare cu caracter permanent, obligații legale de întreținere și alte creanțe legale etc, cu excepțiile prevăzute de Legea nr. 416/2001 privind venitul minim garantat, cu modificările și completările ulterioare).

(3) Venitul net lunar pe membru de familie se stabilește pe baza declarației de venit și a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale.

Art.11 Nu pot beneficia de locuință persoanele sau familiile care:

- a) nu au domiciliul pe raza UAT municipiul Sebeș;
- b) dețin în proprietate o locuință;
- c) au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;
- d) au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- e) dețin, în calitate de chiriași, o altă locuință din fondul locativ aflat în proprietatea statului Român sau a Municipiului Sebeș, cu excepția persoanelor prevăzute la art. 9, lit. a, b) și c);
- f) au deținut în calitate de chiriași o altă locuință din fondul locativ de stat și au fost evacuați sau contractul de închiriere a fost reziliat din motive imputabile lor (neplată chirie/utilități, părăsire de locuință, au făcut imposibilă conviețuirea în comun, etc.);
- g) au refuzat nejustificat ocuparea unei locuințe aparținând Municipiului Sebeș;
- h) obțin alte venituri în afara celor declarate;

CAP. III. - LISTA DE PRIORITĂȚI, REPARTIZAREA ȘI ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR DIN DOMENIUL PRIVAT, PRECUM ȘI AL LOCUINȚELOR SOCIALE DIN MUNICIPIULUI SEBEȘ

Art.12 La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe se vor avea în vedere criteriile de repartizare stabilite prin prezentul Regulament.

Art.13 (1) Comisia de analiză va examina cererile, ori de câte ori există disponibilă o locuință, și va prezenta spre aprobare Consiliului Local lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință, în ordinea de prioritate stabilită.

(2) Lista menționată la alin. (1) va cuprinde în principal:

- număr poziție în listă;
- numărul cererii solicitantului pentru ca acesta să-și poată identifica poziția pe listă;
- total punctaj cumulat.

(3) În termen de 15 zile de la aprobarea de către Consiliul Local, a listei de priorități, se va încheia contractual de închiriere locuință și se va preda pe bază de proces verbal de predare-primire.

Art.14 Repartizarea locuințelor din domeniul privat, precum și al locuințelor sociale din Municipiului Sebeș se face în baza listei de priorități cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință, cu respectarea legii și a prevederilor prezentului Regulament.

Art.15 (1) Închirierea locuințelor se face pentru o perioadă de 5 ani, în baza unui contract de închiriere încheiat între Municipiul Sebeș și chiriaș, conform modelului prevăzut în **anexa nr. 1** la prezentul Regulament, care 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 (dacă este cazul);
- d) valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia și modalitatea de plată;
- e) obligațiile părților pentru folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului;
- f) obligațiile chiriașului cu privire la plata cheltuielilor de întreținere și utilități publice (energie electrică, apă, canalizare, gunoi, etc);
- g) durata închirierii;
- h) condițiile privind folosința exclusivă și în comun a părților aflate în coproprietate;
- i) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului de închiriere;
- j) alte clauze convenite între părți, în condițiile legii.

(2) Contractul reprezintă voința părților și orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai în scris și cu acordul ambelor părți.

(3) Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință, cu modificările și completările ulterioare.

(4) Este scutită/scutit de la plata chiriei pentru suprafețele locative cu destinația de locuință familia sau reprezentantul legal pe perioada în care are în îngrijire un copil cu handicap ori un adult cu handicap grav.

(5) Beneficiază de prevederile alin. (4) și adultul cu handicap accentuat.

Art.16 Contractul de închiriere se încheie de către primar sau de către o persoană împuternicită de acesta cu beneficiarii stabiliți de consiliul local, cu posibilitatea de prelungire, în aceleași condiții, pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale (art. 44 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată și actualizată).

Art.17 În cazul decesului titularului contractului de închiriere, închirierea poate continua, după caz, cu următoarele categorii de persoane:

- a) în beneficiul soțului/soției/concubinului, dacă a locuit împreună cu titularul;
- b) în beneficiul descendenților sau ascendenților de grad I, dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere și au fost înscrși în contractul de închiriere;

CAP. IV. - ÎNCETAREA SI REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.18 (1) Contractul de închiriere/locațiune încetează de drept în următoarele situații:

a) la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă. Încetarea contractului nu are niciun efect asupra obligațiilor de plată scadente;

b) în cazul în care bunul închiriat este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit conform destinației stabilite de părți;

c) în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul de contract sau de la data decesului titularului de contract, dacă persoanele îndreptățite prin lege/incluse în fișa locativă nu au solicitat preluarea contractului sau nu îndeplinesc condițiile prevăzute de lege în acest sens.

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

Art.19 (1) Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea.

(2) Contractul de închiriere se reziliează, la cererea proprietarului, și în următoarele situații:

a) chiriașul (locatarul) nu a achitat chiria 3 luni consecutiv;

b) chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței/clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau a înstrăinat părți din acestea;

c) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea ori împiedică folosirea normală a locuinței;

d) chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni consecutiv, dacă au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului;

e) chiriașul nu a achitat utilitățile (apă-canal, energie termică, electricitate, canalizare, gaze naturale, apă, salubritate) pentru o perioadă de 3 luni consecutiv;

f) în cazul în care venitul mediu net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare (art. 46, lit. b din Legea nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare);

g) chiriașul a schimbat destinația spațiului;

h) chiriașul nu a notificat Compartimentul Patrimoniu, Transport și Coordonare asociației de proprietari, în termen de 30 de zile, cu privire la orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței (modificări venit, număr membri (copii/ părinți/ soți/ concubini, etc);

i) în cazul în care, cu ocazia verificării, se constată că locuința este ocupată de alte persoane decât titularul și persoanele menționate în contract;

j) în situația în care locatarul a făcut modificări/amenajări imobilului închiriat fără acordul proprietarului;

k) când locatarul subînchiriază locuința deținută, cedează locațiunea sau schimbă destinația spațiului închiriat, cu obligația suportării eventualelor daune cauzate.

(3) În toate cazurile prevăzute la alin. 1 și 2, locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 de zile de la data notificării de reziliere.

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

(5) Locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile. Orice clauză contrară este considerată nescrisă.

Art.20 Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice Compartimentului Patrimoniu, Transport și Coordonare asociației de proprietari, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

Art.21 În caz de neplată a chiriei, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească, în baza căreia chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, penalitățile de întârziere și cheltuielile

de judecată. Chiria pe care o suportă chiriașul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia.

Art.22 Compartimentul Patrimoniu, Transport și Coordonare asociații de proprietari din cadrul Primăriei Municipiului Sebeș va verifica ori de câte ori este necesar starea de fapt a locuințelor închiriate, pe toată perioada de valabilitate a contractului de închiriere.

Art.23 Orice litigiu în legătură cu aplicarea prevederilor Legii locuinței se soluționează de către instanțele judecătorești (art. 61 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

Art.24 Prezentul Regulament se completează cu dispozițiile legale în vigoare. Orice modificare legislativă nou intervenită referitoare la obiectul prezentului Regulament atrage implicit modificarea sau completarea acestuia în mod corespunzător.

**la REGULAMENTUL PRIVIND REPARTIZAREA ȘI ÎNCHIRIEREA
LOCUINȚELOR DIN DOMENIUL PRIVAT, PRECUM ȘI AL LOCUINȚELOR
SOCIALE DIN MUNICIPIULUI SEBEȘ**

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE cadru
pentru suprafețele locative cu destinația de locuință**

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Sebeș, cu sediul în Municipiul Sebeș, str. Piața Primăriei nr. 1, județul Alba, identificat cu CIF 4331201, cont IBAN R036TREZ00521A300530XXXX deschis la Trezoreria Sebeș, reprezentat prin Primar Dorin Nistor, în calitate de LOCATOR, pe de o parte
și

..... identificat/ă cu C.I./B.I. seria nr.
... CNP, eliberat(ă) de, la
data de, în calitate de LOCATAR,

în baza Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a HCL nr. /..... prin care s-a aprobat prelungirea/închirierea contractului de închiriere pentru **locuința** situată în, str., nr., etj., ap., județul Alba, prevăzută în fișa locativă, au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Obiectul contractului îl reprezintă închirierea unui imobil **cu destinație de locuință** situat în, str., nr., etj., ap., județul Alba, descris în fișa locativă și fișa de calcul care fac parte integrantă din prezentul contract.

Art.2 Imobilul care face obiectul închirierii se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire anexat și va fi folosit de chiriaș conform destinației funcționale.

Art.3 Părțile contractante sunt locatorul pe de o parte și locatarul (chiriașul) împreună cu membrii familiei sale prevăzuți în fișa locativă, cu drepturi și obligații egale în ceea ce privește executarea contractului. Aceștia răspund în solidar la plata chiriei, a cheltuielilor de întreținere, reparațiilor privind instalațiile comune pe care le folosesc precum și a altor obligații care decurg din folosința spațiului locativ.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.4 (1) Prezentul contract de închiriere se încheie la data de și are o valabilitate de 5 ani, până la data de inclusiv.

(2) După expirarea perioadei pentru care a fost închiriat spațiul locativ, prelungirea contractului de închiriere se face prin act adițional, pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale, în baza hotărârii Consiliului Local de aprobare a prelungirii contractelor.

(3) Locatorul își rezervă dreptul de a înscrie în contract și alte clauze în conformitate cu noile acte normative care vor fi adoptate, prin înștiințarea prealabilă a titularului de contract.

(4) Prezentul contract de închiriere poate fi prelungit la cererea chiriașului prin acordul scris al ambelor părți, dacă sunt îndeplinite condițiile cerute de lege. Dacă părțile nu consimt asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să predea locuința la expirarea acestuia, în afară de cazurile expres prevăzute de lege.

Art.5 Contractul de închiriere încetează în termen de 60 de zile de la data părăsirii locuinței sau de la data decesului titularului contractului, dacă persoanele înscrise în fișa locativă nu solicită prelungirea contractului de închiriere în termenul arătat.

Art.6 (1) Locatarul are obligația să solicite, prin cerere expresă însoțită de acte doveditoare necesare, reînnoirea/prelungirea contractului de închiriere, anterior expirării duratei acestuia, în aceleași condiții, cu excepția nivelului chiriei care va fi actualizat periodic conform legislației în vigoare.

(2) Lipsa unei cereri exprese din partea locatarului de prelungire/reînnoire a contractului de închiriere precum și refuzul nejustificat al acestuia de a face demersurile legale necesare prelungirii/reînnoirii contractului de închiriere, urmate de refuzul acestuia de a elibera locuința, îl îndreptățește pe locator, să solicite în instanța de judecată evacuarea locatarului, cu plata de daune interese, la instanța competentă.

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI

Art.7 Prețul locațiunii (chiriei) pe lună pentru folosirea obiectului închirierii este delei, calculat conform prevederilor legale, așa cum este determinat în fișa de calcul a chiriei și poate suporta modificări în funcție de modificările legislative ce pot interveni după intrarea în vigoare a prezentului contract.

V. PLATA CHIRIEI

Art.8 Plata chiriei se face lunar la casieria instituției, cel mai târziu până în ultima zi a lunii în curs pentru care se datorează chiria sau în contul R036TREZ00521A300530XXXX deschis la Trezoreria Sebeș.

Art.9 Cuantumul lunar al chiriei și al majorărilor aferente neplății în termenul legal poate fi modificat în funcție de actele normative ce pot interveni după încheierea prezentului contract.

Art.10 Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a prezentului contract.

Art.11 Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu prima zi care urmează celei în care creanța a devenit exigibilă.

Art.12 Locatarul este obligat la plata taxelor și impozitelor asupra bunului închiriat conform legislației în vigoare.

Art.13 Executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă precum și dobânda, cheltuielile de judecată, cheltuielile de executare silită și evacuare.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA LOCUINȚEI CARE FACE OBIECTUL PREZENTULUI CONTRACT

Art.14 Obligațiile locatorului:

a) să predea locatarului imobilul dat în locațiune;

b) să mențină imobilul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii;

c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.);

d) să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite;

e) să întrețină tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a bunului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință;

f) în situația în care locuința ce face obiectul închirierii se află într-un imobil proprietate mixtă, locatorul se obligă să suporte cotele privind reparațiile la părțile comune stabilite conform legii, numai în cazul în care a fost înștiințat, în prealabil, de necesitatea efectuării acestora și a participat direct prin reprezentanții săi legali la recepționarea lucrării;

g) să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrări/modificări constructive fără acordul prealabil, dat în scris, al locatarului/administratorului, cu plata despăgubirii pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;

h) să efectueze verificări periodice ale imobilului, în prezența locatarului sau a persoanelor cu drepturi locative înscrise în fișa locativă.

i) are dreptul să verifice, atunci când situația o impune, modul în care chiriașul folosește și întreține suprafața locativă închiriată, iar periodic, modul în care sunt folosite și întreținute instalațiile comune ale clădirii.

Art.15 Locatarul are următoarele obligații principale:

a) să ia în primire imobilul dat în locațiune și să folosească locuința potrivit destinației prevăzute în contract;

b) să încheie în termen de 10 zile lucrătoare de la data încheierii prezentului contract, contracte cu principalii furnizori de servicii în nume propriu;

c) să achite, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, cheltuielile referitoare la utilitățile de care beneficiază pentru întreaga perioadă în care ocupă imobilul (consumurile individuale de apă-canal, energie termică, electricitate, canalizare, gaze naturale, cheltuielile comune de administrare a condominiului, etc.);

d) să plătească chiria în quantumul și la termenul stabilit prin contract;

e) să restituie imobilul la încetarea din orice cauză a contractului de locațiune, la împlinirea termenului de preaviz, obligația de restituire a locuinței devine exigibilă iar contractul de închiriere constituie în condițiile Codului civil, titlu executoriu cu privire la această obligație;

f) să efectueze reparațiile locative și de întreținere curentă a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului;

g) să nu subînchirieze locuința, să nu transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz;

h) să înlocuiască elementele de construcție și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii. Dacă persoanele ce au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de către cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

i) să asigure curățenia, igienizarea, repararea și păstrarea în bune condiții în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;

j) să folosească imobilul luat în locațiune cu prudență și diligență potrivit destinației stabilite prin contract;

k) să aibă un comportament care să nu facă imposibilă conviețuirea cu ceilalți locatari, să se conformeze regulilor de conviețuire în comun și să nu producă prejudicii în condominiu;

l) să notifice de îndată locatarului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia, sub sancțiunea suportării de daune interese și a oricăror cheltuieli intervenite ca urmare a nerespectării acestor dispoziții;

m) să aducă la cunoștință proprietarului în scris, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar pe familie, de natură să determine mărirea chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului;

n) să efectueze îmbunătățirile necesare scopului închirierii, fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia, fiind condiționat de obținerea acordului scris al locatarului/administratorului;

o) la mutarea din locuință, să predea proprietarului locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

Art.16 Contractul de locațiune încetează de drept:

- la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă. Încetarea contractului nu are niciun efect asupra obligațiilor de plată scadente;
- în cazul în care bunul închiriat este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit conform destinației stabilite de părți;
- în termen de 60 zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data decesului titularului contractului, dacă persoanele îndreptățite prin lege/înscrise în fișa locativă nu au solicitat preluarea contractului sau nu îndeplinesc criteriile prevăzute de lege în acest sens.

VIII. REZILIEREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

Art.17 Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

Art.18 Locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile. Orice clauză contrară este considerată nescrisă.

Art.19 La cererea proprietarului, în cazul în care:

- a) locatarul (chiriașul) nu a achitat chiria 3 luni consecutiv;
- b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau a înstrăinat părți din acestea;
- c) locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea, ori împiedică folosirea normală a locuinței;
- d) locatarul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 90 de zile, dacă au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului;
- e) locatarul nu a achitat utilitățile (apă - canal, energie termică, electricitate, canalizare, gaze naturale, apă, salubritate) 3 luni consecutiv;
- f) în cazul în care venitul mediu net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la modificarea venitului.
- g) locatarul a schimbat destinația spațiului;
- h) locatarul nu a notificat Compartimentului Patrimoniu, Transport și Coordonare asociații de proprietari, în termen de 30 de zile, cu privire la orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței (modificări venit, număr membri -copii/părinți/soți/concubini, etc.);
- i) în cazul în care, cu ocazia a două verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de alte persoane decât titularul și persoanele menționate în contract;
- j) în situația în care locatarul a făcut modificări/amenajări imobilului închiriat fără acordul scris al proprietarului;
- k) când locatarul subînchiriază locuința deținută, cedează locațiunea sau schimbă destinația spațiului închiriat, cu obligația suportării eventualelor daune cauzate.

Art.20 În toate cazurile de reziliere locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 de zile de la data notificării de reziliere.

Art.21 În cazul în care locatarul nu eliberează locuința închiriată, conflictele se soluționează de instanțele judecătorești iar locatarul poate să ceară în justiție atât evacuarea necondiționată a titularului de contract, cât și a membrilor familiei acestuia, cuprinși în fișa locativă, parte integrantă a contractului de închiriere.

Art.22 Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești.

Art.23 Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la acea dată.

IX. CLAUZE FINALE

Art.24 Subînchirierea, cesiunea contractului de închiriere, ori schimbarea destinației locuinței sunt interzise și atrag rezilierea acestuia conform procedurilor legale în vigoare.

Art.25 Evacuarea chiriașului se va realiza în urma unui preaviz de 30 zile calendaristice în baza unei hotărâri judecătorești definitive, iar chiriașul este obligat să achite chiria scadentă până la data punerii în executare efectivă a hotărârii, precum și cheltuielile de judecată, executare silită și evacuare ocazionate de această măsură.

Art.26 Locatarul/chiriașul și persoanele care locuiesc împreună cu acesta nu se pot prevala de dispozițiile art. 1831 și art. 1832 din Codul Civil pentru a se opune evacuării întemeiate pe dispozițiile art. 1816, alin. 3 din Codul Civil.

Art.27 Schimbul de locuințe între titularii contractelor de închiriere va fi permis numai cu acordul locatorului.

X. FORȚA MAJORĂ

Art.28 Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau necorespunzătoare a oricărei obligații care i-ar reveni din derularea prezentului contract de închiriere, dacă neexecutarea sau executarea parțială este cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

Art.29 Partea care invocă forța majoră este obligată să-i notifice celeilalte părți producerea evenimentului de forță majoră și să ia măsurile necesare limitării consecințelor acestuia.

XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.30 Acest contract reprezintă voința părților și orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai în scris și cu acordul ambelor părți.

Art.31 În accepțiunea prezentului contract, orice notificare adresată de una dintre părțile contractante celeilalte părți, este valabil îndeplinită dacă va fi formulată în scris, în conformitate cu dispozițiile în materie.

Art.32 Părțile convin ca toate neînțelegerile privind validitatea, interpretarea, executarea, derularea, încetarea și rezilierea prezentului contract să fie rezolvate pe cale amiabilă.

Art.33 În cazul în care litigiile/divergențele nu pot fi soluționate amiabil, părțile se vor adresa instanțelor competente.

XII. ALTE CLAUZE ÎNTRE PĂRȚI

Art.34. Prezentul contract se completează cu dispozițiile legale în vigoare. Orice modificare legislativă nou intervenită referitoare la obiectul prezentului contract atrage modificarea sau completarea acestuia în mod corespunzător.

Art.35 Acest contract este o convenție legal făcută cu putere de lege între părțile contractante.

Art.36. Prezentul contract s-a încheiat astăzi,, în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
PRIMAR

LOCATAR,
titular de contract,

**la REGULAMENTUL PRIVIND REPARTIZAREA ȘI ÎNCHIRIEREA
LOCUIŢELOR DIN DOMENIUL PRIVAT, PRECUM ȘI AL LOCUIŢELOR
SOCIALE DIN MUNICIPIULUI SEBEȘ**

**CRITERII DE ELIGIBILITATE ȘI DE IERARHIZARE PENTRU
OBTINEREA UNEI LOCUIŢE**

A. Criterii de eligibilitate pentru obținerea unei locuințe:

1. Solicitantul să fie cetățean român, cu domiciliul în municipiul Sebeș (sintagma de "domiciliul în municipiul Sebeș" include și cazurile persoanelor care sunt fără locuință sau fără domiciliu, identificate pe raza municipiului Sebeș, așa cum sunt recunoscute prin buletinele provizorii eliberate de SPCLEP Sebeș cu mențiunea "fără domiciliu sau fără locuință");

2. Solicitantul și familia acestuia nu dețin în proprietate o locuință și nu au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;

3. Solicitantul și familia acestuia nu dețin, în calitate de chiriași, o locuință din fondurile statului, cu excepțiile prevăzute la art. 9, lit. a), b) și c) din prezentul regulament;

4. Familiile sau persoanele care au realizat un venit mediu lunar pe persoană în ultimele 12 luni sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar, pe total economie comunicat de Institutul Național de Statistică anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința. Venitul net lunar pe familie se stabilește pe baza declarației de venit și a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale (adeverința de venit sau adeverința că este beneficiar al prevederilor Legii nr. 416/2001 privind venitul minim garantat, cu modificările și completările ulterioare). **Excepție fac familiile/persoanele beneficiare ale O.U.G. nr. 74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari;**

5. Solicitantul/familia acestuia nu a/au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe.

Notă: Dacă solicitantul nu îndeplinește una dintre condițiile de eligibilitate, dosarul va fi respins.

Prin excepție, chiar dacă dețin în proprietate o locuință, pot beneficia de locuințe din domeniul privat, precum și locuințe sociale din Municipiului Sebeș victimele violenței domestice, dar numai până la data finalizării partajului prin una dintre modalitățile prevăzute de lege.

B. Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj pentru obținerea unei locuințe:

1. Situația locativă actuală

1.1. Chiriaș în spațiu din fond locativ privat	10 puncte
1.2. Tolerat în spațiu	7 puncte
1.3. Chiriași evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate.....	7 puncte
1.4. Suprafața locuibilă deținută (cu chirie, tolerat în spațiu): - mp/locatar -	
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 mică de 8 mp	10 puncte

NOTĂ:

În cazul celor tolerați 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. În cazul spațiilor locative închiriate, suprafața locativă deținută

conform contractului de închiriere se împarte numai la numărul membrilor familiei solicitantului de locuință. Familia este formată din soț, soție și copii.

2. Starea civilă actuală

2.1. Starea civilă:

- a) Căsătorit 8 puncte
- b) Necăsătorit, văduv, divorțat, fără copii în întreținere 5 puncte
- c) Familie monoparentală (cu copii minori în întreținere)..... 10 puncte

2.2. Nr. de persoane în întreținere:

a) Copii

- 1 copil 2 puncte
- 2 copii 3 puncte
- 3 copii 4 puncte
- 4 copii 5 puncte
- > 4 copii 5 puncte + 1 punct pentru fiecare copil

- b) Alte persoane, indiferent de numărul acestora 2 puncte

3. Starea de sănătate actuală :

- 3.1. Persoane cu handicap grav/ invalizi de grad I 7 puncte

- 3.2. Persoane cu handicap accentuat/ invalizi de grad II 5 puncte

- 3.3. Persoane cu handicap mediu/ invalizi de grad III 3 puncte

4. Vechimea cererii solicitantului:

- 4.1. până la 1 an 1 punct

- 4.2. între 1 și 2 ani 3 puncte

- 4.3. între 2 și 3 ani 6 puncte

- 4.4. între 3 și 4 ani 9 puncte

- 4.5. pentru fiecare an peste 4 ani 1 punct

5. Vârsta solicitantului:

- 5.1. Ambii soți au vârsta sub 35 ani 3 puncte

- 5.2. Unul dintre soți are vârsta sub 35 ani..... 2 puncte

- 5.3. Ambii soți au vârsta peste 35 ani..... 0 puncte

6. Situații locative sau sociale deosebite:

- 6.1. Tineri proveniți din case de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani 15 puncte

- 6.2. Tineri care au adoptat sau adoptă copii 10 puncte

- 6.3. Tineri evacuați din case naționalizate 5 puncte

- 6.4. Suprafața locativă <8mp/membru fam.....6 puncte

- 6.5. Suprafața locativă cuprinsă între 8,01mp și 12mp.....3 puncte

- 6.6. Suprafața locativă cuprinsă între 12,01mp și 14mp.....2 puncte

- 6.7. Suprafața locativă cuprinsă între 14,01mp și 15 mp.....1 punct

- 6.8. Suprafața locativă >15,01mp.....0 puncte

7. Situația financiară :

- 7.1. Venitul lunar per membru de familie mai mic decât nivelul câștigului salarial minim net lunar, pe economie 10 puncte

- 7.2. Venitul net lunar pe membru de familie între nivelul câștigului salarial minim net lunar, pe economie și nivelul salariului mediu net lunar pe economie 5 puncte

**la REGULAMENTUL PRIVIND REPARTIZAREA ȘI ÎNCHIRIEREA
LOCUIŢELOR DIN DOMENIUL PRIVAT, PRECUM ȘI AL LOCUIŢELOR
SOCIALE DIN MUNICIPIULUI SEBEȘ**

**Lista cu documentele necesare întocmirii dosarului
pentru locuință**

Cerere tip la care sunt anexate următoarele:

Declarația autenticată (notarială) a titularului cererii în care să se precizeze dacă deține sau a deținut o locuință în proprietate, dacă este sau nu beneficiarul unei alte locuințe cu chirie proprietate de stat sau proprietate a unității administrativ-teritoriale și dacă a beneficiat sau nu de alte forme de ajutor din partea statului;

- **Declarația autenticată (notarială) a soțului/soției titularului cererii**, dacă e cazul, în care să se precizeze dacă deține sau a deținut o locuință în proprietate, dacă este sau nu beneficiarul unei alte locuințe cu chirie proprietate de stat sau proprietate a unității administrativ-teritoriale și dacă a beneficiat sau nu de alte forme de ajutor din partea statului;
- **Declarație autenticată (notarială) a celorlalți membri majori din familia titularului cererii**, dacă e cazul, în care să se precizeze dacă deține sau a deținut o locuință în proprietate, dacă este sau nu beneficiarul unei alte locuințe cu chirie proprietate de stat sau proprietate a unității administrativ-teritoriale și dacă a beneficiat sau nu de alte forme de ajutor din partea statului;
- **Declarație pe propria răspundere a titularului cererii cu privire la Suprafața locuibilă deținută (cu chirie, tolerat în spațiu):** - mp/locatar -;
- Copii ale **Certificatelor de naștere** ale tuturor membrilor familiei;
- Copie a **Certificatului de căsătorie**, dacă este cazul;
- Copie a contractului de închiriere vizat de ANAF – Filial Sebeș, dacă este cazul;
- Adeverință de venit cu specificarea că sunt angajat pe perioadă determinată /nedeterminată la firma.....;
- Adeverință că locuiesc în case naționalizate care au fost retrocedate vechilor proprietari, dacă este cazul;
- Adeverință că au fost instituționalizați, cel puțin 1 an, într-o instituție de ocrotire a copiilor, de stat sau privată și nu au fost adoptați, dacă este cazul.