

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.410/2025

**privind aprobarea metodologiei de înregistrare, analiză,
repartizare și administrare a locuințelor sociale construite prin Strategia de Dezvoltare
Locală a Municipiului Sebeș**

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 22.12.2025, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei de înregistrare, analiză, repartizare și administrare a locuințelor sociale construite prin Strategia de Dezvoltare Locală a Municipiului Sebeș;

Văzând:

- Contractul de finanțare nr. 7240/10.11.2021 pentru obiectivul de investiții "Construire Locuințe Sociale", aprobat prin HCL nr. 203/2021 a Consiliului Local al Municipiului Sebeș privind aprobarea proiectului „Construire Locuințe Sociale”, cod proiect 143516 și a cheltuielilor legate de proiect.
- Strategia de Dezvoltare Locală a Municipiului Sebeș (SDL);
- Planul cu delimitarea teritoriului vizat de SDL;
- Teritoriul SDL Sebeș;
- Referatul de aprobare nr.91942/03.12.2025 întocmit de către Primarul Municipiului Sebeș, Dorin Nistor, în calitate de inițiator;
- Raportul de specialitate comun cu nr.91958/03.12.2025 întocmit de către Compartimentul Patrimoniu, Transport și Coordonare Asociații de Proprietari și Compartimentul Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională, raportul de specialitate nr.93231/09.12.2025 al Compartimentului Proiecte cu Finanțare Internă și Internațională din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;
- raportul de specialitate nr.25933/12.12.2025 al Direcției de Asistență Socială Sebeș;
- anunțul nr.80406/20.10.2025 de afișare a proiectului de hotărâre;
- procesul verbal nr.80412/20.10.2025 de afișare a proiectului de hotărâre;
- adresa nr.80417/20.10.2025 de afișare a proiectului de hotărâre;
- procesul verbal nr.831/10.11.2025 de îndeplinire a procedurii de afișaj a proiectului de hotărâre;
- referatul nr.96755/27.11.2025 privind justificarea introducerii suplimentar pe ordinea de zi a ședinței a Compartimentului Patrimoniu, Transport și Coordonare Asociații de Proprietari;

Având avizul nr.1021/2025 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină și avizul nr.1022/2025 al Comisiei pentru învățământ, cultură, sport, agrement, monumente istorice protecție socială, protecție copii, culte, sănătate și familie din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

Având în vedere prevederile:

- Strategiei Naționale a locuirii 2022- 2050;

- Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 aprobate prin H.G. nr. 1275/2000, 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.
 - Strategiei de Dezvoltare Locală a Municipiului Sebeș selectată spre finanțare în urma procesului de evaluare și selecție a Strategiilor de Dezvoltare Locală - Etapa a II-a a mecanismului Dezvoltare Locală plasată sub Responsabilitatea Comunității (DLRC);
 - art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), lit. c), lit. d), alin. (7) lit. b), lit. q) și alin. (8) lit. b) din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În baza art. 139 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Metodologia de înregistrare, analiză, repartizare și administrare a locuințelor sociale construite prin Strategia de Dezvoltare Locală a Municipiului Sebeș, conform **Anexei** - parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 De ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari.

Art.3 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 Relații Publice, Comunicare, Informatică, Digitalizare și Monitor Oficial Local;

- Direcției economice;
- Serviciului Juridic, Patrimoniu și Arhivă;
- Compartimentului Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari.

Sebeș la 22.12.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, APOLZAN MIHAI

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiil Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA

Total consilieri locali	19
Prezenți	18
Pentru	18
Împotrivă	-
Abțineri	-
Neparticipare la vot	

2 ex. MO/CG/CV conține 3 pagini și anexă

pagina 3 din 3

METODOLOGIA DE ÎNREGISTRARE, ANALIZĂ, REPARTIZARE ȘI ADMINISTRARE A LOCUINȚELOR SOCIALE CONSTRUITE PRIN STRATEGIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ A MUNICIPIULUI SEBEȘ

Cadrul legislativ:

- Strategia Națională a locuirii 2022- 2050;
- Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 aprobate prin H.G. nr. 1275/2000, 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 asistenței sociale nr. 292/2011;
- O.G. nr. 137/2000 privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare, republicată;
- O.U.G. nr. 97/2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, republicată.

Considerații generale

Metodologia este întocmită prin corelare cu obiectivele și măsurile Strategiei Naționale a Locuirii, în special privind incluziunea socială, îmbunătățirea accesibilității locuirii, tranziția verde, dezvoltarea unui cadru instituțional adecvat importanței și necesităților domeniului, și se aliniază principiilor și recomandărilor Declarației ministeriale de la Nisa (2022).

În România, stocul de locuințe sociale este limitat, raportul cerere/ofertă fiind disproporționat și afectat de procesul de privatizare inițiat după 1989, majoritatea clădirilor care au în prezent această destinație fiind într-o stare avansată de degradare la nivel național.

Mai mult decât atât, dimensiunea acestui fenomen nu este reflectată în mod fidel de statisticile oficiale elaborate, în contextul în care necesitatea reală este mult mai mare acoperind și categorii de persoane care nu se regăsesc în mod expres printre solicitanții eligibili, așa cum sunt aceștia nominalizați prin legislația specifică, cum ar fi populația romă, persoanele fără adăpost sau chiar persoanele vârstnice singure.

Subliniind necesitatea unei abordări integrate a acestei problematici, Parlamentul European promovează accesul universal la locuință, într-o societate vădit afectată atât de inechități sociale, cât și de marginalizare, de excluziune și de segregare.

Recomandările formulate de către instituțiile Uniunii Europene statelor membre și autorităților competente este de a simplifica cererile formulate pentru acordarea locuințelor sociale, de a ameliora echitatea, transparența și imparțialitatea în procesul de atribuire a acestora, ținând seama de realitatea economică, socială și culturală pe care acestea o reflectă. În ceea ce privește criteriile de atribuire a locuințelor sociale, acestea trebuie să permită coabitarea socială, anonimizarea solicitărilor primite, publicitatea locuințelor disponibile, instaurarea de sisteme de cotare a dosarelor, precum și separarea instituțiilor care verifică îndeplinirea criteriilor de cele care atribuie respectivele locuințe.

Strategia Națională a Locuirii pentru perioada 2022-2050 este structurată pe următorii piloni:

- Locuire incluzivă;
- Locuire accesibilă și servicii publice de calitate;
- Tranziția verde - Locuire sigură și durabilă;

- Întărirea capacității administrative.

Se are în vedere respectarea criteriilor de eligibilitate prevăzute de Legea locuinței, a condițiilor asumate în cererile de finanțare și a următoarei ordini de prioritate:

1. condițiile de locuit ale solicitanților;
2. numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitanții;
3. starea sănătății solicitanților sau a unor membri ai familiilor acestora;
4. apartenența la zona urbană marginalizată;
5. apartenența la minoritatea rromă.

La nivel local se va prioritiza acordarea de locuințe în acord cu obligațiile asumate prin Contractul de finanțare nr. 7240/10.11.2021 pentru obiectivul de investiții "Construire Locuințe Sociale", aprobat prin HCL nr. 203/2021 a Consiliului Local al Municipiului Sebeș privind aprobarea proiectului „Construire Locuințe Sociale”, cod proiect 143516, și a cheltuielilor legate de proiect, finanțat prin Programul Operațional Regional 2014-2020, Axa 9.

Definiții:

➤ **ZUM** - Zonă Urbană Marginalizată.
➤ **SDL** - Strategia de Dezvoltare Locală a Municipiului Sebeș realizată de Asociația GAL Sebeș.

➤ **ZUF** - Zonă Urbană Funcțională.

➤ **GAL** - Grup de Acțiune Locală Sebeș înființat conform art. 32-35 din Regulamentul 1303/2013 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 17 decembrie 2013.

➤ **Locuință socială** - reprezintă acea 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.

➤ **Locuirea** - reprezintă faptul de a trăi pe raza unei unități administrativ-teritoriale fără a deține o locuință principală sau secundară. Este importantă, astfel, diferența dintre „locuire” ca nevoie de bază și ca activitate urbană complexă și „locuință” în calitate de „unitate de locuit”.

➤ **Familie** - se înțelege soțul și soția sau soțul, soția și copiii lor necăsătoriți, care au domiciliul ori reședința comună înscrisă în actele de identitate și care gospodăresc împreună.

Se asimilează termenului familie, bărbatul și femeia necăsătoriți, cu copiii lor și ai fiecăruia dintre ei, care locuiesc și gospodăresc împreună, dacă aceasta se consemnează în ancheta socială.

Familia extinsă desemnează copilul, părinții și rudele acestuia până la gradul IV inclusiv.

Reprezentantul familiei este membrul major al familiei care are capacitate deplină de exercițiu a drepturilor civile și care solicită, în numele familiei, locuința socială.

Familia monoparentală - este familia formată din persoana singură și copilul/copiii aflați în întreținere și care locuiesc împreună cu aceasta.

În cazul familiei monoparentale, reprezentantul familiei este persoana singură care are copii în întreținere.

➤ **Persoană cu handicap** – este acea persoană căreia mediul social, neadaptat deficiențelor sale fizice, senzoriale, psihice, mentale și/sau asociate, o împiedică total sau îi limitează accesul cu șanse egale la viața societății, necesitând măsuri de protecție în sprijinul integrării și incluziunii sociale, conform Legii nr. 448/2006;

➤ **Persoană vârstnică** – persoană care a împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege;

➤ **Copil** – persoană care nu a împlinit 18 ani și care nu a dobândit capacitate deplină de exercițiu;

Reprezentantul legal al copilului este părintele sau persoana desemnată potrivit legii să exercite drepturile și să îndeplinească obligațiile părintești față de copil.

➤ **Persoană singură** – este persoana care a împlinit vârsta de 18 ani și care se află în una dintre următoarele situații:

a) este necăsătorită;

b) este văduvă;

c) este divorțată;

d) al cărei soț/soție este declarat/declarată dispărut/dispărută prin hotărâre judecătorească;

e) al cărei soț/soție este arestat/arestată preventiv pe o perioadă mai mare de 30 de zile sau execută o pedeapsă privativă de libertate și nu participă la întreținerea copiilor;

➤ **Familie monoparentală** – este un tip de familie formată dintr-un părinte și copilul/copiii săi; grup de persoane aflate în relație de rudenie, rezultată prin filiație directă sau adopție;

➤ **Locuință** – construcție alcătuită din mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;

➤ **Locuință socială** – 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;

➤ **Locuință convenabilă** – Locuință care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerința utilizatorului și caracteristicile locuinței, la un moment dat, acoperă necesitățile esențiale de odihnă, preparare a hranei, educație și igienă, asigurând exigențele minimale;

➤ **Locuință de necesitate** – Locuință 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 care nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari;

➤ **Locuință de sprijin** – Locuință cu o suprafață utilă de cel mult 100 mp, care se atribuie cu chirie unor persoane sau familii care au fost evacuate prin proceduri de executare silită din locuințele proprietate personală, în urma neachitării obligațiilor contractuale prevăzute în contracte de credit ipotecar, și a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței;

➤ **Locuință de domiciliu sau de reședință** – Construcția cu destinația de locuință aflată în proprietatea titularului ajutorului/ajutoarelor financiare ori închiriată sau asupra căreia se exercită un drept de folosință în condițiile legii, situată la adresa înscrisă în actele de identitate ale persoanei singure/membrilor de familie sau, după caz, adresa la care persoanele sunt înscrise în cartea de imobil și sunt luate în calcul la stabilirea cheltuielilor de întreținere a locuinței. Se asimilează locuinței de domiciliu sau reședinței și locuința de necesitate, precum și locuința socială, astfel cum sunt acestea definite potrivit prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Tot aici intră și construcția aflată în proprietate personală ori închiriată sau asupra căreia exercită un drept de folosință în condițiile legii, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, formată din una sau mai multe camere, care acoperă condițiile minimale de odihnă, preparare a hranei, educație și igienă ale persoanei singure sau familiei, conform anexei nr. 1 la Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

➤ **Locuință cu condiții improprii** – locuința improvizată sau construcția cu destinația de locuință care nu îndeplinește condițiile minimale de locuit astfel cum sunt prevăzute în Anexa 1, lit. a) din Legea 114/1996 cu modificările și completările ulterioare;

➤ **Persoană fără locuință** – Se înțelege persoana care nu are stabilit un domiciliu sau o reședință, potrivit dispozițiilor O.U.G. nr. 97/2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, republicată, nu deține o locuință principală sau, după caz, o locuință secundară;

➤ **Persoane fără adăpost** – Persoanele care nu dețin o locuință principală sau, după caz, o locuință secundară, în condițiile legii, și care trăiesc în stradă sau în adăposturi improvizate ori în centre rezidențiale pentru persoanele fără adăpost;

➤ **Consumator vulnerabil** – Clientul casnic, persoana singură sau familia care nu își poate asigura din bugetul propriu acoperirea integrală a cheltuielilor legate de încălzirea locuinței și ale cărei venituri sunt situate în limitele prevăzute de

➤ **Lista de priorități** – document întocmit pe baza criteriilor și condițiilor aprobate potrivit prezentului regulament, prin care se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele sociale disponibile;

➤ **Comisie** – comisie formată din funcționari publici și/sau consilieri locali, cu atribuții de analiză a cererilor de locuințe sociale și întocmire a listei de repartizare a locuințelor, care va

fi propusă spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Sebeș.

➤ **Contract de închiriere** – actul juridic prin care se stabilesc drepturi și obligații ale proprietarului, administratorului și chiriașului, privind închirierea, exploatarea și întreținerea locuinței;

➤ **Criteriu** – cerință de eligibilitate pentru care se acordă un punctaj în scopul ierarhizării solicitanților de locuințe.

➤ **Chirie socială** – chiria stabilită pentru locuințele sociale al cărui nivel maxim este de 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni/familie;

➤ **Persoane sau familii evacuate sau care urmează să fie evacuate din locuințele retrocedate în natură foștilor proprietari** – sunt persoanele fizice care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: sunt titulari ai 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 moștenitori ai acestora, potrivit următoarelor acte normative: Legea nr. 112/1995, Legea nr. 10/2001, O.U.G. nr. 95/2000 sau altor acte normative precum și hotărârile judecătorești cu caracter reparator rămase definitive și irevocabile.

CAPITOLUL I – ÎNREGISTRAREA CERERILOR

Art. 1 Înregistrarea cererilor

1.1. Înregistrarea cererilor de repartizare a locuințelor se va realiza la sediul primăriei Municipiului Sebeș din Municipiul Sebeș, strada Primăriei nr. 1, județul Alba.

1.2. Cererea va fi însoțită de toate documentele menționate în prezenta procedură.

1.3. În cazul în care cerere este incompletă, comisia va putea solicita completarea acesteia prin orice mijloace de comunicare. În cazul în care, solicitantul nu completează cererea, comisia va proceda la respingerea acesteia.

Art. 2 Categoriile de solicitanți eligibili

2.1. Persoanele care au domiciliul stabil în Municipiul Sebeș, în teritoriul SDL Sebeș (aici se includ și cazurile persoanelor care sunt fără locuință sau fără domiciliu, așa cum sunt ele recunoscute prin cărțile de identitate provizorii eliberate cu mențiunea fără domiciliu, sau fără locuință”);

2.2. Persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;

2.3. Persoanele care prezintă caz social și fac parte din familiile defavorizate cu risc de marginalizate;

2.4. Persoanele cu handicap grav și invalizii de gradul I și II;

2.5. Persoane care locuiesc în locuințe din fondul locativ de stat în condiții improprii sau locuința este în stare de degradare;

2.6. Persoane vulnerabile, defavorizate, aparținând minorității rrom, conform ZUM.

2.7. Au acces la locuința socială în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit 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.

Art. 3 Criterii obligatorii:

3.1. Solicitanții de locuințe sociale trebuie să se regăsească într-una din categoriile de persoane:

A) Conform legislației în vigoare - prevăzute la art. 43 din Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare și anume:

- tinerii care au vârsta de până la 35 de ani;
- invalizii de gradul I și II;
- persoanele cu handicap;
- pensionarii;
- persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;

- tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;
- veteranii și văduvele de război;
- beneficiarii prevederilor Legii nr. 341/2004 – legea recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987, cu modificările și completările ulterioare, și ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990, victimele violenței domestice.

B) Conform SDL Sebeș:

- prevăzute în condițiile de eligibilitate stabilite prin SDL Sebeș:

- să aparțină categoriilor de persoane vulnerabile definite de Ghidului solicitantului - Apel POR/2019/9/9.1/1/REGIUNI, Axa Prioritară 9, Prioritatea de Investiții 9.1 - DLRC.

- să aparțină categoriilor de persoane vulnerabile conform SDL Sebeș:

a) **se află în risc de sărăcie** (în această categorie sunt incluse persoane care au un venit disponibil echivalat situat sub riscul de sărăcie, care este stabilit la 60% din media veniturilor disponibile din totalul populației. Pragul sărăciei reprezintă venitul bănesc disponibil pe adult - echivalent în raport cu care o persoană (cu un venit inferior pragului) poate fi considerat sărac. Valoarea pragului de sărăcie relativă a fost, în anul 2024, de 23.262 lei/an.

b) **se confruntă cu deprivare materială severă** și dispun de condiții de trai extrem de limitat din cauza lipsei resurselor, la care se înregistrează cel puțin 4 din cele 9 elemente de deprivare ceea ce înseamnă că nu își permit:

- să plătească chiria sau facturile la utilități;
- să asigure încălzirea adecvată a locuinței;
- să facă față unor cheltuieli neprevăzute;
- o săptămână de vacanță departe de casă;
- un autoturism;
- o mașină de spălat;
- un TV color;
- să mănânce carne, pește sau un echivalent proteic în fiecare zi;
- un telefon;

c) **trăiesc în gospodării cu o intensitate foarte redusă a muncii** (persoanele care trăiesc în gospodării cu o intensitate foarte redusă a muncii sunt cele cu vârsta cuprinsă între 0-59 ani care locuiesc în gospodării cu adulții (cu vârsta între 18- 59 ani) au lucrat în anul anterior la mai puțin de 20% din potențialul lor total. Respectiv, fiecare persoană a muncit în anul anterior mai puțin de 3 luni din totalul de 12 luni.

d) trăiesc în locuințe supraaglomerate

3.2. O persoană solicitantă de locuință socială este posibil să îndeplinească criteriile cumulate din categoriile A și B.

3.3. **Nu pot beneficia de locuințe sociale**, potrivit art. 48 din Legea 114/1996 actualizată, 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, cu excepția celor supraaglomerate.

CAPITOLUL II – ANALIZA SOLICITĂRILOR

Art. 4 Analiza solicitărilor de locuințe sociale

(1) În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale, se va constitui Comisia de analiză a solicitărilor de locuințe sociale. Membrii comisiei pot fi: membri ai Consiliului Local Sebeș, angajați ai Primăriei Municipiului Sebeș, reprezentanți ai Direcției de Asistență Socială Sebeș.

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

- analizează cererile/solicitările pentru repartizarea locuințelor sociale;

- întocmește lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință socială, dintre

cele finanțate prin SDL Sebeș, în ordinea de prioritate stabilită și o transmite spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

- întocmește lista de repartizare a locuințelor sociale finanțate din SDL Sebeș și face propuneri privind alocarea spațiului după criteriile prevăzute;

- poate face propuneri de modificare a criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele sociale, în situația în care se impune.

(3) Cererile conform Anexei 1 și dosarele pentru locuință socială se vor depune la sediul primăriei Municipiului Sebeș.

(4) Dosarele solicitanților de locuință socială finanțată prin SDL Sebeș, împreună cu cererea și actele necesare se vor depune în orice perioadă.

Art. 5 Stabilirea ordinii de prioritate

(1) La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe sociale, se vor avea în vedere criteriile de repartizare stabilite aprobate de Consiliul Local al Municipiului Sebeș.

(2) Se va verifica în teren situația socio-locativă a fiecărui solicitant de locuință socială și se va întocmi o anchetă socială, de către angajații Direcției de Asistență Socială Sebeș;

(3) În situația în care nu s-a permis/ nu s-a putut efectua ancheta socială la adresa menționată de solicitant sau s-a refuzat furnizarea de informații necesare evaluării situației socio-economice, conduce la respingerea dosarului de către Comisia de analiză a solicitărilor de locuință socială.

(4) În urma analizării solicitărilor de locuință socială, Comisia de Analiză întocmește lista de priorități cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință socială, în ordinea de prioritate stabilită. Lista de priorități va fi aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Sebeș.

Lista de priorități va cuprinde:

- nume și prenume solicitant;

- număr poziție în listă;

- total punctaj.

(5) Ordinea de prioritate se stabilește dintre solicitanții eligibili.

Art. 6 Stabilirea punctajelor

Stabilirea punctajelor se va realiza în conformitate cu Anexa 4 la prezenta procedură și va fi determinată de:

A) Venitul mediu net lunar pe membru de familie

Pentru a acorda prioritate persoanelor cu veniturile cele mai reduse, în vederea stabilirii ordinii de prioritate se pot defini următoarele praguri de venituri (acestea referindu-se la veniturile pe persoană din familia/gospodăria solicitantă de locuință socială), cele mai multe puncte fiind alocate cazurilor cu cele mai mici venituri:

✓ sub pragul de sărăcie (un venit de 60% din venitul median);

✓ sub nivelul câștigului salarial minim net lunar;

✓ sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar.

Se vor lua în calcul următoarele tipuri de venituri, realizate în ultimele 12 luni, anume:

- venituri nete salariale, inclusiv contravaloarea bonurilor de masă;

- venituri din activități economice desfășurate ca persoană fizică autorizată, întreprindere individuală și întreprindere familiale autorizate conform OUG nr. 44/2008 cu completările și modificările ulterioare;

- venituri din prestarea activităților ocazionale;

- pensii

- indemnizație șomaj

- venituri rezultate din contract drept de autor;

- venituri realizate din convenții civile.

La stabilirea veniturilor nete lunare ale familiei, nu se iau în calcul următoarele venituri:

a) sumele primite cu titlu de prestații sociale în baza Legii nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

b) alocația de stat pentru copii acordată în baza Legii nr. 61/1993 privind alocația de stat pentru copii, republicată, cu modificările ulterioare;

c) sumele acordate ca burse sau alte forme de sprijin financiar destinate exclusiv pentru susținerea educației preșcolarelor, elevilor și studenților, prin programe ale Ministerului Educației Naționale și Cercetării Științifice, altor instituții publice și private, inclusiv organizații neguvernamentale;

d) sumele primite din activitatea desfășurată ca zilier, în condițiile Legii nr. 52/2011 privind exercitarea unor activități cu caracter ocazional desfășurate de zilieri, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și cele obținute în calitate de prestator casnic în baza Legii nr. 111/2022 privind reglementarea activității prestatorului casnic;

e) sumele primite de persoanele apte de muncă din familie ca urmare a participării la programe de formare profesională organizate în condițiile legii, dacă acestea nu au titlu de venituri salariale;

f) sumele primite ocazional din partea unor persoane fizice ori juridice, precum și sumele cu titlu de ajutor de urgență primite de la bugetul de stat sau local.

g) stimulentele educaționale acordate potrivit prevederilor Legii nr. 248/2015 privind stimularea participării în învățământul preșcolar a copiilor provenind din familii defavorizate, republicată, sub formă de tichet social pentru stimularea participării în învățământul preșcolar a copiilor proveniți din familii defavorizate;

h) sumele ocazionale acordate de la bugetul de stat sau bugetele locale cu caracter de despăgubiri ori sprijin financiar pentru situații excepționale;

i) ajutorul pentru încălzirea locuinței și suplimentul pentru energie acordate în baza Legii nr. 226/2021, cu modificările ulterioare;

j) indemnizația lunară de hrană acordată în baza Legii nr. 584/2002 privind măsurile de prevenire a răspândirii maladiei SIDA în România și de protecție a persoanelor infectate cu HIV sau bolnave de SIDA, cu modificările și completările ulterioare, și indemnizația lunară de hrană prevăzută de Legea nr. 302/2018 privind măsurile de control al tuberculozei;

k) sumele primite cu titlu de sprijin, asigurate din bugetul de stat sau fonduri nerambursabile, acordate în baza legii sau în baza programelor operaționale aprobate.

B) Condiții improprii de locuire

- lipsa de adăpost (conform legii asistenței sociale înseamnă cazurile persoanelor care trăiesc în stradă, persoane care trăiesc în centre de găzduire temporară sau altele asemenea);

- lipsa de locuință (conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 97/2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, înseamnă lipsa de domiciliu sau reședință);

- risc de evacuare (din imobile retrocedate, din locuințele fondului locativ de stat și/sau sociale, din spații ocupate fără acte, etc.);

- condiții improprii de locuire:

✓ acoperiș cu spărturi; lumină naturală proastă, lipsă de bucătărie, lipsă de toaletă în casă, fără acces la curent, fără acces la apă și canalizare (indicatori utilizați de Eurostat)

✓ supraaglomerare: se pot distinge cel puțin trei categorii de solicitanți în funcție de gradul de supraaglomerare al locuinței în care trăiesc, astfel încât cazurile cu cel mai ridicat nivel de supraaglomerare să primească cele mai multe puncte, și anume:

▪ cazuri de sub 15 mp/persoană;

▪ cazuri de sub 10 mp/persoană;

▪ cazuri de sub 5 mp/persoană

- locuirea într-un mediu nesănătos/poluat (în proximitatea unor rampe de deșeuri, situri industriale toxice, stații de epurare a apei sau altele asemenea, etc);

- locuirea într-un teritoriu care este izolat de restul localității (distanță geografică, lipsă transport public) ;

- locuirea în locuință neconvențională și/sau improvizată, cum ar fi: unitate mobilă, unitate provizorie, adăposturi sau structuri provizorii de ex barăci, alte unități nedestinate locuirii dar care sunt locuite (definiție utilizată în Recensământ);

- locuirea în locuință fără bucătărie, baie, acces energie, acces apă curentă/apă uzată.

C) Condiția supraaglomerării

- numărul copiilor și al celorlalte persoane care se gospodăresc împreună cu solicitanții;

- numărul de copii care frecventează școala;

- deține o conduită corectă în societate și nu este implicat în scandaluri, bătăi, etc.
- D) starea sănătății solicitanților și/sau a unor membri ai familiilor acestora;**
- persoane încadrate în diferite grade de invaliditate sau handicap.

CAPITOLUL III – REPARTIZARE LOCUINȚELOR

Art. 7 Repartizarea locuințelor sociale finanțate din SDL Sebeș

(1) Repartizarea locuințelor sociale în Municipiul Sebeș se face în baza listei de priorități cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință socială construită prin SDL Sebeș, întocmită conform prezentei metodologii.

(2) În conformitate legislația în vigoare și cu prevederile SDL Sebeș, comisia de analiză întocmește lista de repartizare a locuințelor sociale, ținând cont de ordinea stabilită în lista de priorități rămasă definitivă și utilizând următoarele criterii de departajare, dacă va fi cazul:

- numărul membrilor familiei solicitantului;
- număr persoane încadrate cu grad de handicap;
- familie monoparentală;
- nu dețin nici un autoturism/familie;
- număr contracte de muncă/ familie;
- conduita avută în contractele anterioare, dacă e cazul.

(3) Lista finală de repartizare va fi transmisă de către comisia de analiză a solicitărilor de locuințe sociale spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Sebeș.

(4) Lista de repartizare va cuprinde:

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

În situația în care se solicită repartizarea unei locuințe sociale de către persoane care dețin locuințe din fondul locativ al UAT, dacă solicitantul întrunește condițiile de repartizare și optează pentru primirea unei astfel de locuințe, acestea pot beneficia de atribuire.

La data încheierii procesului de predare-primire a locuinței sociale încetează de drept contractul de închiriere a locuinței deținute inițial din fondul locativ al UAT și predarea acesteia.

CAPITOLUL IV – ADMINISTRAREA LOCUINȚELOR

Art. 8 Închirierea locuințelor

(1) **Documentele necesare depunerii cererii pentru obținerea locuinței sociale**, se vor regăsi în Anexa 2 a prezentei metodologii.

(2) **Închirierea locuințelor** se va face pe baza contractului de închiriere, care va cuprinde:

- a) adresa locuinței care face obiectul închirierii;
- b) suprafața locativă și dotările folosite în exclusivitate și în comun;
- c) suprafața spațiilor folosite în comun;
- d) valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia și modul de plată;
- e) suma plătită în avans în contul chiriei;
- f) obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului;
- g) inventarul obiectelor și al dotărilor aferente;
- h) data intrării în vigoare și durata;
- i) condițiile privind folosința exclusivă și în comun a părților aflate în coproprietate;
- j) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului;
- k) alte clauze convenite între părți.

(3) **Durata contractului**

- a) Închirierea locuințelor sociale se face pe o perioadă de 5 ani.
- b) În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

(4) **Rezilierea contractului**

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

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

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

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

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

e) locatarul a părăsit locuința;

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

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

h) locatarul a schimbat destinația spațiului;

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

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

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

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

m) locatarul sau un membru al familiei dobândește bunuri imobile sau mobile, a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe sau deține, în calitate de chiriaș, o altă locuință, din fondul locativ de stat, ulterior încheierii prezentului contract,

n) locatarul sau un membru al familiei a decedat, în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului, dacă persoanele prevăzute în contract nu au depus cerere de închiriere.

(5) În cazurile indicate la alin (4) locatarul sau după caz persoanele care au fost înscrise în contractul de închiriere este /sunt obligat/obligate să predea locuința în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere.

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

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

- soțul/soția dacă au locuit împreună;

- descendenții sau ascendenții dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere și au fost înscrși în contractul de închiriere;

- alte persoane care au avut același domiciliu cu titularul, cel puțin 2 ani și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

(8) Executarea silită

a) În caz de neplată a chiriei autoritatea publică poate iniția executarea silită în baza unui titlu executoriu, iar chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, majorările de întârziere și cheltuielile de executare.

b) 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.

c) Orice clauză contractuală, aviz ori dispoziție, contrare prevederilor alin. 6 sunt nule de drept și determină răspunderea celor în culpă.

d) Proprietarul va verifica anual, sau ori de câte ori este necesar, îndeplinirea condițiilor de eligibilitate care au stat la baza închirierii locuinței sociale, precum și starea de fapt a locuințelor închiriate, pe toată perioada de valabilitate a contractului de închiriere.

e) Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței

sociale (modificări venit, număr membri, etc), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

f) Anterior expirării contractului, titularul contractului de închiriere care dorește să beneficieze în continuare de locuință socială, va depune, cererea și actele doveditoare în vederea analizării situației de către Comisie, conform criteriilor aprobate. Termenul de depunere este de cel târziu 15 octombrie a anului anterior expirării contractului.

Art. 9 Stabilirea chiriei și garanției

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

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

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

(4) În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului, o garanție în cuantum echivalent cu chiria, datorată de locatar, pentru trei luni.

(5) Neconstituirea garanției conform prevederilor contractului atrage rezilierea contractului de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată (pact comisoriu). Această garanție se va restitui la data încetării contractului de închiriere, sub condiția îndeplinirii de către locatar a tuturor obligațiilor contractuale, inclusiv obligația de a elibera locuința și de a o readuce în starea inițială.

MODEL CERERE

Subsemnatul/subsemnata

_____, născut(ă) la data de _____
în localitatea _____, cu domiciliul în _____,
telefon _____, e-mail _____, identificat cu
cartea de identitate seria _____, nr. _____, eliberată de
_____ la data de _____, CNP
_____, în calitate de persoană singură/ reprezentant legal al familiei
prin prezenta solicit atribuirea unei locuințe sociale din fondul de locuințe sociale realizat prin
SDL Sebeș.

Declar pe propria răspundere că sunt/ nu sunt de etnie romă.

Anexez în copie următoarele documente:

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

Data

Semnătura,

DOCUMENTE NECESARE PENTRU COMPLETARE DOSAR SOLICITARE LOCUINȚĂ SOCIALĂ

Actele obligatorii:

- cerere, întocmită conform modelului din Anexa nr. 1 la Metodologia privind cadrul, modalitatea, criteriile de analiză și soluționarea cererilor de atribuire a locuințelor sociale cofinanțate din SDL Sebeș;

- declarație privind veniturile;
- declarație pe proprie răspundere privind condițiile de locuit;
- declarație pe proprie răspundere din care să rezulte următoarele:
- nu dețin în proprietate o locuință;
- nu dețin teren;
- nu am înstrăinat o locuință proprietate după data de 01.01.1990;
- nu am fost evacuat dintr-o locuință din fondul locativ de stat, din motive imputabile mie;
- nu au refuzat o repartiție de locuință din fondul locativ de stat ;
- nu obțin alte venituri în afara celor declarate.
- nu dețin în proprietate/folosință:

a) autoturism și/sau motocicletă cu o vechime mai mică de 10 ani

b) două sau mai multe autoturisme și/sau motociclete cu o vechime mai mare de 10 ani

c) autovehicule: autoutilitare, autocamioane de orice fel cu sau fără remorci, rulote, autobuze, microbuze

d) utilaje agricole: tractor, combină autopropulsată

- acte doveditoare din care să reiasă domiciliul stabil (cu specificațiile de la pct. 2.1 al Metodologiei) și vechimea în municipiul Sebeș;

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

- actele de identitate (certificat de naștere, carte de identitate, buletin de identitate, etc.) pentru toți membrii familiei care vor locui în apartamentul solicitat; (xerocopii);

- certificatul de căsătorie, sentință de divorț, sentință de încredințare copil, după caz;

Alte acte necesare, după caz:

➤ Contract de închiriere sau dacă au avut calitatea de chiriaș, la data retrocedării pe cale administrativă sau judecătorească a locuințelor către foștii proprietari sau moștenitorii acestora, precum și o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă (pentru persoanele evacuate),

➤ Adeverința de venit minim de incluziune și/sau alte forme legale de venit – din care să reiasă venitul net lunar pe ultimele 12 luni ale membrilor familiei solicitante;

➤ Declarația solicitantului pe proprie răspundere, data în nume propriu sau împreună cu soțul/soția/alte persoane (copii, părinți, persoane aflate în regim consensual, etc.), după caz, autentificată de un notar public, din care să rezulte că:

- Nu a dobândit în proprietate și nu a înstrăinat locuință din fondul locativ sau particular, nu are atribuită locuință de serviciu sau de intervenție din fondul locativ de stat;

- Nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;

➤ Ultimul act de studii al solicitantului (și/sau soțului/soției/altor persoane, copiii majori, dacă este cazul);

➤ Certificat de deces pentru soț/soție (xerocopie);

Suplimentar:

- Acte doveditoare pentru solicitanții care se încadrează în următoarele categorii:
 - persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari,
 - invalizii de gradul I și II;
 - persoanele cu handicap;
 - pensionarii, veteranii și văduvele de război;
 - alte persoane și familii îndreptățite.
- adeverință din centrul de plasament pentru tinerii peste 18 ani proveniți din acea instituție;
- certificat de încadrare într-o categorie de persoane cu handicap (xerocopie);
- decizie asupra capacității de muncă și decizie de pensionare pentru cei pensionați pentru invaliditate (xerocopie);

Suplimentar:

- acord prelucrarea datelor cu caracter personal;
- acord privind accesul în locațiile deținute, în vederea realizării procedurilor prevăzute de prezenta metodologie;
- acord de obținere a documentelor de verificare de la instituțiile publice.

MODEL
CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ / _____

CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1. MUNICIPIUL SEBEȘ, cu sediul în....., telefon și fax:....., cod fiscal reprezentat legal prin....., d-na/dnul....., legitimată cu buletin/carte de identitate seria nr., eliberat/eliberată de la data de, în calitate de PROPRIETAR, denumit în continuare PROPRIETAR - locator,

2. D-l/D-na....., având C.N.P., legitimat cu buletin/carte de identitate seria nr., eliberat/eliberată de la data de, în calitate de CHIRIAȘ, denumit în continuare LOCATAR ,

Având în vedere:

- H.C.L. Sebeș,

- Lista finală de repartizare, anexa la HCL nr.....

Convin de comun acord să încheie prezentul contract de închiriere:

CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea spațiului cu destinația de locuință socială (denumită în continuare locuință), situat în Municipiul Sebeș, str.nr., bl., sc.,ap.

2.2. Locuința este compusă din camere (camera mp, camera mp, camera mp, camera mp), dependințe în suprafață de mp (baie mp, bucătărie mp, WC mp, debara mp, cămară mp, boxă mp, hol mp, pod mp, pivniță mp, boxă mp) și dependințe.

2.3. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei menționați în comunicarea de închiriere, astfel: _____ chiriaș
_____ soție _____ fiu _____ fiica
_____ alte persoane (părinți, bunici, persoane aflate în regim consensual, etc.).

CAP. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Locuința se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între locator și locatar, care face parte integrantă din prezentul contract.

3.2. Termenul de închiriere este 5 ani, cu începere de la data de _____, până la data de _____, cu posibilitatea de prelungire, la cererea chiriașului, pe baza documentelor prin care se justifică îndeplinirea în continuare a criteriilor de eligibilitate.

3.3. Părțile pot conveni asupra prelungirii duratei contractului, cu condiția îndeplinirii de către locatar a criteriilor de eligibilitate, pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

3.4. Cererea pentru prelungirea contractului de închiriere se va depune cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea duratei prezentului contract.

CAP. IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

4.1. Chiria totală lunară aferentă locuinței închiriate, este de lei/lună (calculată în conformitate cu prevederile H.G. nr. 310/2007 și O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare).

4.2. Chiria se achită lunar, la casieria Municipiului Sebeș până în ultima zi a lunii, sau prin virament în contul, până la data de 20 ale lunii pentru care se

efectuează plata. Chiria se poate plăti și anticipat pentru o perioadă mai mare de o lună.

4.3. Cuantumul chiriei pe care o suportă chiriașul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia.

4.4. Chiria va fi indexată anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică, pentru anul anterior.

4.5. Pentru neachitarea la termenul de scadență a chiriei, de către locatar, se datorează după acest termen majorări de întârziere de 0,1% din cuantumul obligațiilor contractuale, pe lună sau fracțiuni de lună, neachitate în termen.

CAP. V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. LOCATORUL se obligă:

a) să predea în stare normală de folosință locuința;

b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii;

c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a locuinței, elementele de construcție exterioare ale locuinței (acoperiș, fațade, scări exterioare, etc.), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, subsoluri);

d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, etc.).

5.2. LOCATARUL se obligă:

a) Să ia în primire bunul dat în locațiune;

b) Să depună în termen de 90 de zile de la data încheierii contractului, o garanție în cuantum echivalent cu chiria datorată pentru trei luni, respectiv lei, care va fi restituită la încetarea contractului sub condiția îndeplinirii de către locatar a tuturor obligațiilor contractuale, inclusiv obligația de a elibera locuința și de a o readuce la starea inițială. Neconstituirea garanției conform prevederilor prezentului contract atrage rezilierea contractului de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată (pact comisoriu).

c) Să achite lunar chiria aferentă locuinței închiriate, conform art. 4. În caz de neplată a chiriei, timp de trei luni consecutive, contractul se reziliază de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, cu plată de daune, după caz;

d) Să achite lunar obligațiile ce îi revin din contravaloarea cheltuielilor pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina lor, la termenul stabilit de proprietar. În caz de neplată a acestora, timp de trei luni consecutive, contractul se reziliază de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, cu plată de daune, după caz;

e) Să folosească bunul cu prudență și diligență;

f) Să efectueze lucrările de întreținere, de reparație, de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;

g) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; 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, instalații, obiectele și dotările aferente;

h) Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

i) Să nu subînchirieze sau să cesioneze în tot sau în parte obiectul prezentului contract precum să nu traspmită dreptul de locuire sau să schimbe destinația locuinței, caz în care va suporta și daunele aduse locuinței sau clădirii, după caz;

j) Să nu execute modificări ale construcției, fără acordul locatorului;

k) Să predea locuința locatorului la încetarea/rezilierea contractului, în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;

l) Să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor, să permită în condițiile legii, executarea controalelor și inspecțiilor de prevenire a incendiilor și să nu blocheze

căile de evacuare în caz de incendiu, să aducă la cunoștința locatarului orice defecțiune tehnică ori altă situație care constituie pericol de incendiu.

m) Să predea proprietarului, la mutarea din locuință, din orice cauză, locuința în stare de folosință, prin proces verbal de predare-primire;

n) Să aducă la cunoștința locatarului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată;

o) Să aducă la cunoștința locatarului orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale (număr membrii, deținere în proprietate/folosință autoturism etc) sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

p) Să plătească cheltuielile de întreținere și utilități în termen, inclusiv penalitățile de întârziere, în caz contrar să-si asume evacuarea;

q) Să permită examinarea bunului de către proprietar la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului;

r) Să folosească numai aparate electrice omologate și să nu folosească instalații electrice improvizate. În situația în care, la inspecțiile periodice efectuate de către proprietar, se constată că este încălcată de către chiriaș această obligație, proprietarul va putea rezilia unilateral contractul și va putea solicita daune interese, dacă este cazul;

s) În termen de 15 zile de la semnarea prezentului contract, chiriașul are obligația solicitării semnării contractelor pentru furnizarea de utilități cu operatorii economici care furnizează aceste utilități;

t) În cazul neachitării obligațiilor de mai sus în termen de trei luni de la data primirii facturilor sau de la ultima zi de plată a cheltuielilor afișate de locatar, contractul de închiriere se reziliează de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, locatarul urmând să evacueze locuința în 30 zile de la rezilierea contractului, aceasta fiind clauză executorie;

u) Să părăsească locuința la expirarea termenului contractual, în cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului; v

v) Să achite chiria și cheltuielile privind utilitățile până la data predării locuinței.

Cap. VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

6.1. Prezentul contract încetează:

a) de drept, la expirarea termenului contractual, dacă părțile nu convin asupra reînnoirii contractului;

b) prin acordul părților, cu condiția notificării prealabile într-un termen de 30 de zile;

c) la pieirea locuinței, din cauză de forță majoră.

d) locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile.

6.2. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele situații:

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

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

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

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

e) locatarul a părăsit locuința;

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

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

h) locatarul a schimbat destinația spațiului;

i) locatarul nu a notificat proprietarul, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită

față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale.

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

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

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

m) locatarul sau un membru al familiei dobândește bunuri imobile sau mobile, a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe sau deține, în calitate de chiriaș, o altă locuință, din fondul locativ de stat, ulterior încheierii prezentului contract. n) în cazul decesului locatarului sau a unui membru al familie, în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului, dacă persoanele prevăzute la cap.II, pct.2.3 din prezentul contract, nu au depus cerere de închiriere. În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere.

Cap.VII. Dispoziții finale

7.1. Modificarea prezentului contract se face numai cu acordul scris al părților, prin act adițional.

7.2. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare (~~Codul Civil, etc.~~) referitoare la răspunderea locatarului în caz de incendii sau stricăciuni aduse imobilului ori în cazul altor pagube pricinuite locatarului.

7.3. Prezentul contract constituie titlu executoriu.

7.4. Părțile convin ca, în cazul în care chiriașul nu-și execută obligațiile sale asumate prin prezentul contract, contractul de închiriere să fie desființat de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă.

7.5. Prin semnarea prezentului contract părțile confirmă că sunt de acord integral și necondiționat cu clauzele inserate în prezentul contract.

7.6. Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____, în ___ exemplare originale.

ANEXA la Contractul de închiriere nr.....

PROCES - VERBAL

Încheiat astăzi.....

I. PĂRȚILE

1., cu sediul în

II. OBIECTUL PROCESULUI-VERBAL telefon : , fax : , cod fiscal.....
reprezentat legal prin Director general – d-na/d-l....., în
calitate de ADMINISTRATOR, în baza HCL nr. /....., denumit în continuare
LOCATOR,

și

2.D-1/ Dna....., având C.N.P., legitimat cu,
seria nr., eliberată de SPCLEP Sebeș la data....., în calitate de
CHIRIAȘ, denumit în continuare LOCATAR ,

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea-primirea spațiului cu destinația de
locuință socială situată în Municipiul Sebeș, str....., nr..... și a
următoarelor bunuri care se găsesc în locuință:

.....

LOCATOR

LOCATAR

CRITERII DE ATRIBUIRE A LOCUINTELOR SOCIALE

CRITERII	PUNCTAJ	
	Stabilit	Acordat
I. Punctaj acordat pentru condiții de locuit:		
- lipsa de adăpost, indiferent de cauza care a dus la această situație (sau locuirea în stradă, fără acoperiș deasupra capului); cu respectarea art. 48 al Legii locuinței (criteriu care nu poate fi neglijat/schimbat la nivel local)	5 p	
- lipsa de locuință, indiferent de cauza care a dus la această stare (lipsa de domiciliu sau reședință recunoscută prin act de identitate tip cartelă datorită locuirii într-o locuință neconvențională; sau locuirea de facto într-o locuință neconvențională/ improvizată chiar dacă persoana are o adresă de domiciliu trecută pe actul de identitate; sau locuirea în adăposturi de noapte sau centre de urgență; sau alte situații similare); cu respectarea art. 48 al Legii locuinței (criteriu care nu poate fi neglijat/schimbat la nivel local)	5 p	
- condiții improprii de locuire: acoperiș cu spărturi (1); lumină naturală proastă, aer umed și mucegăit (1); lipsă de bucătărie (1); lipsă de toaletă în casă (3); lipsă de baie în casă (2); fără acces la curent (3); fără acces la apă și canalizare (3); fără acces la gaz (1)	15 p	
- nesiguranță locativă datorată locuirii informale (cazuri în care se impune/dorește mutarea din locuința informală respectivă)	5 p	
- nesiguranță locativă datorată riscului de a fi evacuat dintr-o locuință, indiferent din ce cauză (ocupare informală a unor imobile din cauza lipsei de locuință alternativă; neplata chiriei și/sau utilităților din cauză de lipsă de resurse de venituri care să acopere aceste costuri și/sau din cauza lipsei unor măsuri din partea autorităților de prevenire a marginalizării sociale; nevoia de a renova sau demola clădirea din motive de siguranță)	5 p	
- evacuat din alte locuințe sau spații locative decât cele retrocedate, inclusiv din locuințe din vechiul fond de stat ce trebuie renovate sau demolate din cauză de nesiguranța infrastructurii, sau din cauzele menționate mai sus	5 p	
- risc de evacuare din clădire retrocedată (persoanele aflate în această situație sunt definite prin art. 43 al Legii locuinței ca și categorii beneficiare de locuință socială ce trebuie să fie considerate drept prioritare; din acest motiv, această situație poate să fie punctată cu mai multe puncte	20 p	

decât restul cazurilor de sub criteriul Condiții de locuire)		
- evacuat din clădire retrocedată sau teren retrocedat (vezi observația de mai sus)	20 p	
- locuire supraaglomerată (punctajul cel mai mare se acordă gradului cel mai mare de supraaglomerare)		
<input type="checkbox"/> cazuri de sub 15 mp/persoană	5 p	
<input type="checkbox"/> cazuri de sub 10 mp/persoană	10 p	
<input type="checkbox"/> cazuri de sub 5 mp/persoană	15 p	
- supraîncărcarea cu costurile de locuire, dacă persoana ar locui într-o locuință închiriată de pe piață (40%, 60%, 80%, 100%, 100%+ : punctajul cel mai mare se acordă gradului cel mai mare de supraaglomerare)	4-6-8-10-12 p	
- locuirea într-un mediu nesănătos/poluat (în proximitatea unor rampe de deșeuri, situri industriale toxice, stații de epurare a apei sau altele asemenea)	5 p	
- locuirea într-un teritoriu care este izolat de restul localității (distanță geografică, lipsă transport public)	5 p	
2. Dacă solicitantul și membrii familiei sunt tolerați într-un imobil, în funcție de mp. spațiu de locuit (suprafață utilă), ce revine pe membru de familie:		
- mai mare de 12 mp	0 p	
- mai mare de 10 mp, dar mai mică, cel mult egală cu 12 mp	4 p	
- mai mare de 8 mp., dar mai mică, cel mult egală cu 10 mp.	7 p	
- mai mică de 8 mp	10 p	
II. Punctaj acordat pentru Starea civilă		
a. căsătorit fără copil	3 p	
b. căsătorit cu copil	5 p	
c. necăsătorit, văduv, divorțat fără copii în întreținere	2 p	
d. familie monoparentală	10 p	
e. copiii aflați în întreținere până la vârsta de 18 ani, precum și cei până la vârsta de 25 de ani care își continuă studiile universitare la zi și care nu realizează venituri, pentru fiecare copil	2 p	
III. Venitul mediu net/membru de familie (soț, soție, copii):		
- sub pragul de sărăcie (un venit de 60% din venitul median)	20 p	
- venitul minim de incluziune	15 p	
- sub nivelul câștigului salarial minim net lunar	15 p	
- sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar	10 p	
IV. Studii:		
a) studii doctorale	45 p	
b) studii universitare	40 p	

c) școli tehnice, postliceale, școli de maiștri, colegii, subingineri	35 p	
d) studii medii, licee, școli profesionale	30 p	
e) studii generale	20 p	
f) fără studii, studii primare	5 p	
V. Vechimea în muncă		
vechimea în muncă probată prin orice document care atestă vechimea în muncă, cum ar fi: copie a cărții de muncă, adeverință eliberată de angajator, extras REVISAL eliberat de Inspectoratul Teritorial de Muncă, adeverință eliberată de Casa Națională de Pensii Publice etc. (se acordă doar pentru solicitant)	1 pct. pentru fiecare an, fără a se depăși 40 p	
VI. Condiții speciale:		
pentru vechimea solicitării (vechimea depunerii dosarului) de locuința (începând cu anul 1997) și pentru categorii speciale de solicitanți:		
a) până la un an vechime	0 p	
b) pentru fiecare an de vechime a solicitării	2 p	
c) persoanele cu dizabilități încadrate într-o categorie specială de handicap permanent (se acordă doar pentru unul dintre membrii familiei)	10 p	
d) veteranii și văduvele de război, beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare (urmașii eroilor martiri, răniții și luptătorii în Revoluția din decembrie 1989), 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	10 p	
e) persoane care au beneficiat de serviciu de tip rezidențial (provin din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani)	40 p	
f) pensionari prin împlinirea vârstei-standard de pensionare și realizarea stagiului minim de cotizare (se acordă doar pentru solicitant)	5 p	
g) pensionari anticipat (se acordă doar pentru solicitant)	3 p	
h) pensionari de boală pentru incapacitate permanentă de muncă (se acordă doar pentru solicitant)	7 p	
i) persoane evacuate din foste case naționalizate și retrocedate fostului proprietar	40 p	
j) persoane în curs de evacuare din foste case naționalizate și retrocedate fostului proprietar	30 p	
k) persoane care locuiesc în imobile revendicate și au contract de închiriere încheiat cu Municipiul Sebeș în	5 p	

derulare		
VII . Cazuri de forță majoră		
la latitudinea comisiei și pentru situații care nu se regăsesc în criteriile de punctaj (memorii, recomandări, anchete sociale, etc.)	0-20 p	

În caz de egalitate de puncte prioritizarea se va realiza:

- Procentul de 50% numărul de copii
- Procentul de 30% aparținând minorității rroma
- Procentul de 20% aparținând ZUM

NOTĂ: Străzile cuprinse în teritoriul SDL SEBEȘ sunt:

- **străzi din Municipiul Sebeș:** 24 Ianuarie, 8 Aprilie, 8 Martie, 9 Mai, Aleea Paul Tomiță, Alunelului, Alunului, Apuseni, Ardealul, Arini-strada, Arini-parc, Armoniei, Augustin Bena, Aurel Vlaicu, Bistrei, Brândușelor, Bucegi, Bujorului, Cameliei, Călărași, Călugăreni, Câmpului, Cântarului, Cibanelui, Cindrel, Cloșca, Crângului, Crinului, Depozitelor, Doinei, Dorin Pavel, Drumul Sibiului, Fântânele, Fântâna de Aur, G. Schweighofer, George Coșbuc, George Topârceanu, Horea, Iasminului, Iezerului, Ion Creangă, Ion Luca Caragiale, Izvorului, Libertății, Lemnarilor, Lucian Blaga, Luncii, Luncile Prigoanei, Lungă, Macului, Mihai Eminescu, Mihai Sadoveanu, Mihai Viteazul, Miraj, Mircea cel Mare, Miorița, Morii, Nicolae Iorga, Oașa, Ogorului, Oituz, Orizontului, Parângului, Patria, Pădurenilor, Peneș Curcanu, Pieții, Primăriei, Plopiilor, Platanului, Primăverii, Radu Stanca, Răchitei, Râului, Rodnei, Salcâmului, Sava Henția, Sălâne, Speranței, Spitalului, Stejarului, Sticlarilor, Șurianu, Tâmplarilor, Teilor, Tineretului, Tipografilor, Toporașilor, Traian, Trandafirilor, Transilvania, Tudor Vladimirescu, Ulmului, Unirii, Valea Frumoasei, Viitorului, Vișinului, Zambilelor, Zăvoi, Zori Noi, Aleea Lac-cartier, Aleea Parc -cartier, Valea Frumoasei- cartier.

- **străzi din localitatea aparținătoare Petrești:** 24 Ianuarie, 8 Martie, 1 Mai, Alunei, Arțarului, Aleea Zorilor, Barajului, Beiweg, Bradului, Bisericii, Caisului, Carpenului, Castanului, Cireșului, Crișan, Crizantemelor, Câmpului, Cetății, Decebal, Digului, Dobrogeanu Gherea, Dumbrava, Energiei, Fagului, Garoafelor, Gladiolelor, Gorunului, Grădinilor, Gutuiului, Gheorghe Șincai, Hotarului, Iasomei, Industriilor, Lalelelor, Liliacului, Liviu Rebreanu, Livezii, Magnoliei, Mărului, Mihai Viteazu, Mihai Eminescu, Mică, Migdalului, Mesteacănului, Molidului, Nucului, Oituz, Octavian Goga, Parcului, Paltinului, Păcii, Petuniei, Piersicului, Progresului, Rozelor, Sânzienelor, Săsească, Simion Bărnuțiu, Scurtă, Șurianu, Unirii, Valea Sebeșului, Zambilelor, Zăvoiului, Zorilor.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL APOLZAN MIHAI**

**SECRETAR GENERAL|MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA**