

REGULAMENTUL
PRIVIND CADRUL, MODALITATEA ȘI CRITERIILE DE ANALIZĂ ȘI
SOLUȚIONARE A CERERILOR DE ATRIBUIRE
A LOCUINȚELOR SOCIALE

CAPITOLUL I – GENERALITĂȚI

Articolul 1

(1) Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea metodologiei privind cadrul, modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor sociale în regim de închiriere.

(2) Locuința socială este acea locuință care se atribuie cu chirie subvențională unor persoane sau familii a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

Articolul 2

La elaborarea prezentului regulament au fost respectate prevederile următoarelor acte normative:

- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 114/1996 privind locuințele;
- O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, actualizată, 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, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 3

Principiile care stau la baza prezentului regulament sunt:

- principiul obiectivului major – realizarea locuințelor sociale constituie un obiectiv major de interes local pe termen lung, al administrației publice locale;
- principiul egalității și nediscriminării - accesul liber și neîngrădit la locuințe este un drept al fiecărui cetățean;
- principiul transparenței – locuințele sociale se repartizează și se închiriază pe baza listei de prioritate aprobată de Consiliul Local al Orașului Mizil, în condițiile legii.

Articolul 4

În sensul prezentului regulament se definesc următorii termeni:

- Persoană marginalizată – persoană care beneficiază de venit minim garantat sau face parte dintr-o familie beneficiară de venit minim garantat în condițiile Legii 416/2001 și se află într-una din următoarele situații:
 - Nu are loc de muncă;
 - Nu are locuință în proprietate;
 - Locuiește în condiții improprii;
 - Are unul sau mai mulți copii în întreținere sau face parte dintr-o familie cu mai mulți copii în întreținere;
 - Este persoană vârstnică fără susținători legali;
 - Are în întreținere o persoană încadrată în categoria persoanelor cu handicap grav, accentuat sau invaliditate gradul I și gradul II.
- Persoană cu handicap – acea persoană căreia mediul social, neadaptat deficiențelor sale fizice, senzoriale, psihice, mentale, îi împiedică total sau îi limitează accesul la șanse egale la viața socială, potrivit vârstei, sexului, factorilor mentali, sociali și culturali proprii necesitând măsuri de protecție socială în sprijinul integrării ei sociale și profesionale;
- Persoană vârstnică – persoană care a împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege;
- Familie – soțul și soția sau soțul, soția și copiii lor necăsătoriți, cu copiii lor și ai fiecăruia dintre ei, care locuiesc și gospodăresc împreună;
- Copil – copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia din soți, copilul adoptat, precum și copilul încredințat unuia sau ambilor soți, dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutelă sau curatelă;
- Persoană singură – persoană care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și se gospodărește singură;

- Familie monoparentală – este familia formată din persoana singură și copiii în vârstă de până la 18 ani, aflați în întreținere și care locuiesc împreună cu aceasta;
- Locuință – construcție alcătuită din mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;
- 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;
- Locuința socială – locuința care se atribuie cu chirie subvențională unor persoane sau familii a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închiriere unei locuințe în condițiile pieței;
- 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 cu o componentă stabilită prin hotărâre a Consiliului Local, cu atribuții privind stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe sociale, în repartizarea locuințelor sociale, și în stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele sociale.
- Contract de închiriere – actul juridic prin care se stabilesc drepturi și obligații ale proprietarului și chiriașului, privind închirierea, exploatarea și întreținerea locuinței;
- Criteriu – ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuințe (condiții de locuit, venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni/familie);
- 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 cumulative 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 II – CONSTITUIREA FONDULUI DE LOCUINȚE

Articolul 5

Fondul de locuințe sociale se constituie prin următoarele modalități:

- realizarea de construcții noi prin programe de investiții promovate pe plan local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 114/1996;
- reabilitarea unor construcții existente, în condițiile legii;
- schimbarea destinației unor imobile din aceea de spațiu cu altă destinație în spațiu cu destinație de locuință socială.

Articolul 6

Construcțiile de locuințe sociale se vor amplasa numai pe terenuri ce aparțin domeniului public sau privat al orașului Mizil, pe amplasamente prevăzute în documentația de urbanism, cu respectarea suprafeței utile și a dotărilor stabilite în limita suprafeței construite, potrivit legii.

CAPITOLUL III – ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR SOCIALE

Articolul 7

(1) De locuințele sociale pot beneficia următoarele categorii:

- 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 gradul I și II;
- persoanele cu handicap;
- pensionarii, 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, 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 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, și a 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;
- alte persoane și familii îndreptățite.

(2) 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, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința.

Articolul 8

Dosarele privind solicitările de locuințe se vor depune la Registratura Primăriei Orașului Mizil. Dosarul va conține documentele menționate în anexa nr. 2 la Regulament și vor fi atașate la cererea privind atribuirea unei locuințe sociale prevăzută în anexa nr. 1 la prezentul Regulament.

Articolul 9

Atribuirea locuințelor sociale se face prin Hotărâre a Consiliului Local, în baza listei de prioritate întocmită de Comisia de analiză și aprobată de Consiliul Local Mizil.

Articolul 10

(1) Criteriile în baza cărora se repartizează locuințele sociale, actele justificative necesare care însoțesc cererea și locul de primire a cererilor se vor da publicității prin afișare la sediul primăriei.

(2) În cadrul fiecărui criteriu, la stabilirea ordinii de prioritate se vor avea în vedere:

- prioritățile conferite de lege;
- domiciliul/reședința solicitantului;
- durata domiciliului/reședinței actual(e) în Orașul Mizil;
- venitul mediu net lunar pe membru de familie;
- condițiile de locuit ale solicitanților;
- situație civilă actuală;
- număr persoane în întreținere;
- condiții de locuit;
- starea de sănătate actuală
- nivelul de studii și/sau pregătirea profesională;
- locul de muncă.

(3) Fiecărui criteriu stabilit la alin (2) i se atribuie punctajul stabilit conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

Articolul 11

Direcția de asistență socială din cadrul Primăriei Mizil verifică în teren situația locativă a fiecărui solicitant și întocmește anchete sociale care se depun la dosarul solicitantului de locuință socială.

Articolul 12

În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale se va constitui o comisie de analiză a solicitărilor de locuințe sociale, în structura prevăzută în anexa nr. 5 la prezentul regulament.

Articolul 13

Comisia constituită potrivit art. 12 din prezentul regulament are, în principal, următoarele atribuții:

- verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe sociale;
- notifică solicitanții cu privire la completarea și actualizarea dosarelor;
- verifică, prin instituțiile abilitate, nivelul veniturii/membru de familie;
- întocmește lista de prioritate și o supune spre aprobare Consiliului Local Mizil;

Articolul 14

(1) Solicitantul de locuință socială, va avea domiciliul în orașul Mizil cu o vechime de cel puțin 1 an.

(2) Solicitantul de locuință socială va întocmi un dosar ce va cuprinde actele justificative stabilite prin Anexa nr. 2 la prezentul regulament.

Articolul 15

Dosarele solicitanților de locuință socială, împreună cu cererea și actele necesare se vor depune în perioadele comunicate de Primăria Mizil, la Registratura instituției.

Articolul 16

(1) Nu pot beneficia de locuințe sociale, persoanele sau familiile care nu au domiciliul sau locul de muncă în orașul Mizil și care nu sunt cetățeni români.

(2) Nu pot beneficia de locuințe sociale, potrivit legii, persoanele sau familiile care:

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

(3) Nu pot beneficia de locuințe sociale persoane cu cazier conținând condamnări (cu executare sau cu suspendare) sau amenzi penale.

Articolul 17

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

- veniturile de natură salarială;
- ajutorul social;
- ajutorul de șomaj;
- alocația de stat pentru copii;
- indemnizația pentru îngrijire copil;
- pensiile pentru limită de vârstă, boală invaliditate, de urmaș, etc.;
- alte venituri realizate, rezultate din declarația notarială;
- alte venituri obținute în condițiile legii.

Articolul 18

Comisia constituită conform art. 12 va analiza după încheierea perioadei de depunere a solicitărilor și ori de câte ori este nevoie, cererile pentru locuințele sociale și se va prezenta spre aprobare Consiliului Local lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să beneficieze de o locuință socială, în ordinea de prioritate stabilită.

Articolul 19

(1) Lista de priorități stabilită conform art. 18 va fi aprobată prin hotărâre a Consiliului Local Mizil.

(2) După aprobare listele se vor afișa la sediile primăriilor.

(3) Contestațiile împotriva hotărârilor consiliilor locale cu privire la listele de acordare a locuințelor sociale se vor formula în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Articolul 20

În limita numărului de locuințe sociale disponibile, Comisia constituită conform art. 12 va întocmi lista de repartizare în ordinea stabilită de lista de priorități rămasă definitivă și o va prezenta spre aprobare Consiliului Local. Repartizarea locuințelor sociale se va efectua în baza criteriilor și în condițiile stabilite de Consiliul Local Mizil.

Articolul 21

Dispoziția de repartizare a locuinței se va emite de Primarul orașului Mizil pe baza listei de repartizare aprobată de Consiliul Local Mizil pentru locuințele disponibile.

CAPITOLUL IV – CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

Articolul 22

În vederea încheierii contractului de închiriere pentru locuințele sociale, beneficiarii de repartiții vor prezenta următoarele documente:

- dispoziție de repartizare;
- buletinul/cartea de identitate;
- declarație și adeverința de venit net lunar realizat pe ultimele 12 luni, pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri;
- alte documente, după caz, din care rezultă veniturile realizate pe ultimele 12 luni, pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri.

Articolul 23

Contractul de închiriere pentru locuințe sociale se încheie potrivit contractului-cadru de închiriere prezentat în anexa nr. 4 la prezentul regulament.

Articolul 24

(1) Contractul de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire, la cererea chiriașului depusă cu cel puțin 90 zile înainte de data expirării contractului, pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

(2) La expirarea contractului se prezumă că locuința este liberă.

(3) Comisia constituită conform art.12 din prezentul Regulament se întrunește ori de câte ori i se va aduce la cunoștință, de către compartimentul de specialitate care urmărește derularea contractelor de închiriere a locuințelor sociale, că o locuință a fost eliberată de bunăvoie/evacuare, pentru a proceda la repartizarea acestora persoanelor îndreptățite să beneficieze de o locuință socială.

(4) În termen de 5 cinci zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere se va proceda la predarea-primirea locuinței pe bază de proces verbal de predare-primire.

Articolul 25

Este mandatat primarul și/sau viceprimarul să semneze contractul.

Articolul 26

Contractul de închiriere se poate rezilia în următoarele situații:

a) la cererea chiriașului, cu obligația acestuia de a notifica în prealabil proprietarul, cu cel puțin 60 zile înainte;

b) la cererea proprietarului, dacă chiriașul:

- nu a achitat chiria timp de trei luni;
- a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau a înstrăinat părți din acestea;
- are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței, comportament determinat în urma sesizărilor făcute către Poliția Locală, Poliția Orașului Mizil sau prin Sistemul Național Unic pentru Apeluri de Urgență 112;
- nu a respectat clauzele contractuale;

c) în cazul în care venitul mediu net lunar pe familie, realizat în ultimii 2 ani fiscali consecutiv, depășesc cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 7 din prezentul regulament, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare.

Articolul 27

(1) Locuințele sociale realizate potrivit prezentei legi nu pot fi vândute.

(2) Beneficiarii locuințelor sociale nu au dreptul să subînchirieze, să transmită dreptul de locuire, să permită altor persoane decât celor înscrise în contract să locuiască în spațiul închiriat sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.

Articolul 28

În cazul decesului titularului contractului de închiriere, închirierea poate continua, prin modificarea părților contractuale prin act adițional, dacă persoanele prevăzute mai jos vor solicita aceasta, în scris, în termen de 30 de zile de la data decesului;

- soțul/soția/persoane aflate în regim consensual, dacă a figurat în contract și au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere;
- descendenții sau ascendenții de grad I, dacă au figurat în contract și au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere.

Articolul 29

(1) Evacuarea chiriașului se va face de către organul de executare silită în baza contractului de închiriere pentru contractele ajunse la termen, în conformitate cu prevederile legale.

(2) Evacuarea chiriașului înainte de termen se va face de către organul de executare silită în baza hotărârii judecătorești.

Articolul 30

Periodic, Primăria Oraşului Mizil, prin serviciile de specialitate va verifica starea de fapt a locuinţelor închiriate şi documentele chiriaşilor şi va aduce la cunoştinţa compartimentului care urmăreşte derularea contractului, în vederea luării măsurilor legale ce se impun.

Articolul 31

În cazul în care au fost făcute cel puţin 3 (sesizări) către Instituţiile în drept cu privire la comportamentul chiriaşilor care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei, Compartimentul de specialitate care urmăreşte derularea contractului, ia act de procesele verbale de constatare şi dispune rezilierea contractului de închiriere în vederea evacuării chiriaşului.

CAPITOLUL V – STABILIREA CHIRIEI

Articolul 32

(1) Nivelul chiriei nu va depăşi 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferenţa până la valoarea nominală a chiriei, calculată potrivit art. 31, va fi subvenţionată de la bugetul local al Oraşului Mizil.

(2) Venitul net lunar pe familie se stabileşte pe baza declaraţiei de venit şi a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale. Declaraţiile pe venit, făcute cu nesinceritate, atrag răspunderea materială sau penală, după caz.

Articolul 33

Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice Primăriei Oraşului Mizil, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul lunar al familiei acestuia, sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere. În cazurile în care venitul net lunar pe familie s-a modificat, autoritatea administraţiei publice locale va opera modificarea cuantumului chiriei.

CAPITOLUL VI – ÎNTREȚINEREA LOCUINȚELOR SOCIALE

Articolul 34

Obligaţiile Primăriei Oraşului Mizil privind întreţinerea, constau în principal din:

- 1) luarea de măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă în exploatare şi funcţionalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinţelor;
- 2) întreţinerea în bune condiţii a elementelor structurii de rezistenţă a clădirii, a elementelor de construcţii exterioare a clădirii, acoperiş, faţade, împrejmuiri, curţi şi grădini, precum şi

spații comune din interiorul clădirii;

- 3) întreținerea în bune condiții a instalațiilor comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, canalizare, instalații electrice, etc.).

Articolul 35

Obligațiile chiriașului privind întreținerea locuinței, constau în principal din următoarele:

- 1) efectuarea lucrărilor de întreținere-reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- 2) repararea sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, de instalații, obiectele și dotările aferente;
- 3) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și a părților de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- 4) să nu aducă modificări la structura de rezistență a locuinței;
- 5) să achite chiria și utilitățile (energie electrică, apă-canalizare, salubritate, etc.)
- 6) să predea proprietarului locuința în stare normală de folosință la eliberarea acesteia.

Articolul 36

(1) Întreținerea locuinței de către proprietar, potrivit obligațiilor prevăzute în prezentul regulament, se realizează prin realizarea următoarelor tipuri de lucrări:

- lucrări de reparații capitale;
- lucrări de consolidare
- lucrări de reparații la instalațiile comune de furnizare utilități

(2) Lucrările menționate la alin. (1) se aprobă de către Consiliul Local pe baza programelor de lucrări, iar executarea acestor este condiționată de asigurarea resurselor de la bugetul local.

Articolul 37 Executarea unor lucrări de către chiriaș, care revin în sarcina proprietarului, se fac pe baza următoarelor documente:

- solicitarea scrisă a chiriașului;
- antemăsurătoarea întocmită conform prevederilor locale;
- acordul scris al proprietarului.

CAPITOLUL VII - LOCUINȚELE DE NECESITATE

Articolul 38

Locuința de necesitate este locuința destinată cazării temporare a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente, sau ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari.

Articolul 39

Prin hotărârea Consiliului Local Mizil, o parte din locuințele sociale pot fi declarate locuințe de necesitate, în conformitate cu prevederile art. 56 din Legea 114/1996, precum și categoriile de persoane care pot beneficia de locuințe de necesitate.

Articolul 40

Locuința de necesitate se finanțează și se realizează în condițiile stabilite pentru locuința socială.

Articolul 41

Locuința de necesitate se închiriază temporar persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile potrivit prevederilor art. 2 lit. f) din Legea 114-1996.

Articolul 42

Contractul de închiriere se încheie de către primarul localității sau de către o persoană împuternicită de acesta, pe baza hotărârii Consiliului Local, până la înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabile locuințele.

Articolul 43

Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiției pentru o locuință de necesitate se stabilește odată cu încheierea contractului de închiriere, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Articolul 44

(1) Consiliile Locale pot declara, în cazuri de extremă urgență, drept locuințe de necesitate, locuințele libere aflate în fondul de locuințe sociale.

(2) Locuințele de necesitate libere se pot constitui temporar ca fond de locuințe sociale.

CAPITOLUL VIII – DISPOZIȚII FINALE

Articolul 45

Prevederile prezentului regulament se completează cu dispozițiile actelor normative în vigoare privind repartizarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale.