

REGULAMENT

PRIVIND REPARTIZAREA ȘI ÎNCHIRIEREA LOCUINTELOR DIN FONDUL LOCATIV DE STAT ȘI A LOCUINTELOR APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BAI A MARE

CAP. I – CONSIDERAȚII GENERALE

Art. 1. Obiectul prezentului regulament îl constituie repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat și cele aflate în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, denumite în continuare locuințe din fondul locativ a Municipiului Baia Mare.

Art. 2. La elaborarea prezentului regulament s-au avut în vedere și au fost respectate prevederile următoarelor acte normative:

- Legea nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind locuințele;
- H.G. nr. 1275/2000 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 republicată, 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;
- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil republicat;
- Legea nr. 14/2003 a partidelor politice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 96/2006, privind statutul deputaților și al senatorilor, republicată, cu modificări și completări ulterioare;
- Legea nr. 151 din 24 iulie 2019 pentru completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificări și completări ulterioare;
- Orice prevedere legislativă apărută ulterior privind modificare și completarea cadrului legislativ actual, se consideră de drept parte a acestui regulament.

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

- principiul transparenței – locuințele din fondul locativ se repartizează și se închiriază pe baza listei de priorități aprobată de Consiliul Local al municipiului, sau urmare a licitației în condițiile legii, după caz.
- principiul egalității și nediscriminării – accesul liber și neîngrădit la locuințe este un drept al fiecărui cetățean.

Art. 4. În sensul prezentului regulament se definesc următorii termeni:

- Familie: soțul, soția, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună. Este asimilată termenului de familie și situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copiii aflați în întreținerea sa.
- Familia monoparentală: grup de persoane aflate în relație de rudenie, rezultată prin filiație directă sau adopție. Este acel tip de familie în care copiii locuiesc doar cu unul dintre părinți. Acest lucru se poate întâmpla în cazul în care părintele este fie văduv, fie divorțat (și nerecăsătorit), fie nu a fost niciodată căsătorit.

- Copil: copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat precum și copilul încredințat unuia dintre soți, dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela.
- Persoană singură: persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și gospodărește singură. Este asimilată persoanei singure și copilul major care, deși locuiește cu părinții, se gospodărește separat.
- Criteriu: ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților (condiții de locuit, numărul copiilor în întreținere, starea de sănătate, vechimea cererii de locuință etc.).
- Listă de priorități: act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, în care sunt cuprinși toți solicitanții de locuință din fondul locativ al Municipiului Baia Mare care îndeplinesc criteriile, în ordinea descrescătoare a punctajului primit la criteriile de ierarhizare și pe baza căruia se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele disponibile.
- Locuința: Construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.
- 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.

CAP. II. CONSTITUIREA FONDULUI LOCATIV

Art. 5. Fondul de locuințe aflat în administrarea autorităților publice a Municipiului Baia Mare este constituit din:

- Locuințe din fondul locativ de stat care pot fi locuințe construite din fondurile statului pentru populație, sau care au fost trecute în proprietatea statului sau a altor persoane juridice, după 6 martie 1945, cu titlu, și care se aflau în posesia statului sau a altor persoane juridice la data de 22 decembrie 1989;
- Locuințe de sprijin care fac parte din domeniul public al Municipiului Baia Mare.
- Locuințe obținute din schimbarea destinației unor spații cu altă destinație în spațiu cu destinație de locuință.
- Locuințe din proprietatea privată a Municipiului Baia Mare dobândite conform legii.
- Alte surse potrivit legii.

CAP. III. ÎNCHIRIEREA LOCUINTELOR

Art. 6. Închirierea locuințelor din fondul locativ al Municipiului Baia Mare se face în baza listelor de priorități întocmite și aprobate, în condițiile legii și a prezentului regulament, de către Consiliul Local al Municipiului Baia Mare

Art. 7. (1). Lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință în condițiile prezentului regulament, în ordinea de prioritate precum și numărul maxim de camere a locuinței ce li se poate repartiza, conform numărului de membrii de familie care figurează în cerere, cu respectarea procedurii prevăzută în anexa nr. 1 punctul B din Legea 114/1996, republicată, se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, în urma borderoului, a referatului și la propunerea Comisiei de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu, locuințelor sociale și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

(2) Contestațiile împotriva hotărârilor consiliului local cu privire la lista menționată la alin. (1), se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

Art. 8. Lista de priorități se întocmește sau se reface anual. În cazul în care Municipiul Baia Mare urmează să finalizeze și să repartizeze locuințe noi, lista de priorități se va actualiza în anul respectiv, luându-se în considerare toate cererile depuse până la finalul lunii anterioare celei în care se realizează recepția imobilului/locuințelor.

Art. 9. Lista de priorități întocmită și aprobată, în condițiile prezentului regulament va cuprinde în principal:

- numele și prenumele solicitantului;
- adresa de domiciliu;
- număr de camere solicitat;
- total punctaj cumulat;

Art. 10. Lista de priorități întocmită conform art. 7 a prezentului Regulament privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ aparținând Municipiului Baia Mare, se va afișa nr. de înregistrare a cererii solicitantului. la sediul Primăriei Municipiului Baia Mare, str. Gheorghe Șincai, nr. 37, în termen de 10 zile de la data aprobării acesteia prin hotărârea Consiliului Local și se va publica în format electronic, pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Baia Mare aplicând pseudonimizarea datelor cu caracter personal, conform Regulamentului nr. 679 din 27 aprilie 2016, privind protecția persoanelor fizice. Lista de priorități, va putea fi consultată și la sediul Direcției Patrimoniu, Serviciul Contracte Imobiliare, cu sediul în Piața Libertății nr. 17, Baia Mare.

Art. 11. (1) În vederea verificării dosarelor, stabilirea punctajului pe baza criteriilor și întocmirii listei de priorități se împuternicește Comisia de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu, locuințelor sociale și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

(2) Comisia de la alin. (1) are potrivit prezentului regulament următoarele atribuții:

- analizează dosarele solicitanților de locuințe;
- întocmește lista de priorități și o supune spre aprobare Consiliului Local prin Serviciul Contracte Imobiliare;
- propune repartizarea locuințelor, conform prevederilor prezentului regulament și a legislației în vigoare și o supune spre aprobare Consiliului Local.
- aprobă înscrierea în contractul de închiriere a persoanelor prevăzute la art. 22, din prezentul regulament;
- propune aprobarea schimbului/schimbarea de locuință, pe baza documentelor justificative. De asemenea schimbul/schimbarea nu se poate realiza cu o locuință nouă, sau cu o locuință reabilitată în totalitate. Propunerea se supune aprobării Consiliului Local.
- propune aprobarea prelungirii locațiunii după expirarea perioadei contractuale în condițiile prezentului regulament precum și a legislației în vigoare;
- poate propune la momentul prelungirii locațiunii schimbarea locuinței pentru titularii contractelor, dacă spațiul închiriat este excedentar cu peste 20% suprafeței minime prevăzută în Anexa 1 pct. B – din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificări și completări ulterioare;
- aprobă compensarea cu chiria a sumelor achitate de către chiriași pentru efectuarea unor lucrări de întreținere asupra locuinței/imobil, cu condiția ca lucrările/obiectele încorporate să nu fie desființate la data predării locuinței, ca urmare a încetării locațiunii din orice motiv.

- întocmește borderoul sedinței, care se înaintează Serviciului Contracte Imobiliare.

Art. 12. Solicitantul de locuință va prezenta/depone la Serviciul Relații cu Publicul str. Gheorghe Șincai nr. 37, Baia Mare în original actele menționate în Anexa nr. 1 la prezentul regulament. Persoana din cadrul Serviciului Relații cu Publicul care preia documentele solicitantului, asigură copierea acestora, aplicând pe exemplarul copiat ștampila destinată documentelor certificate ‘conform cu originalul’.

Art. 13. (1). Cererile solicitanților împreună cu documentele justificative pentru obținerea locuinței, se vor depune la sediul primăriei, str. Gheorghe Șincai nr. 37, prin Serviciul Relații cu Publicul, în perioada 01 ianuarie – 31 octombrie.

(2) Lista de priorități pentru anul următor va fi aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Baia Mare până la 31 ianuarie a următorului an.

(3) Contestațiile cu privire la poziția de pe listele de priorități sau cu privire la punctajul acordat se vor înainta instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

Art. 14. Categoriile de persoane îndreptățite să primească cu prioritate o locuință sunt următoarele:

- beneficiarii Legii nr. 341/2004, a recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989 cu modificările și completările ulterioare, beneficiarii Decretului –lege nr.118/1990, republicat, cu modificările și completările ulterioare.
- tinerii care au vârsta de până la 35 ani;
- familii monoparentale;
- tineri proveniți din instituțiile de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 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;
- veterani și văduve de război;
- persoanele oprite de regimul comunist;
- victimele violenței domestice;
- alte persoane sau familii, pe care le stabilește Comisia de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu, locuințelor sociale și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, cu o contribuție însemnată la promovarea Municipiului Baia Mare prin cultură, sport, cercetare, etc.

Art. 15.(1) Nu pot beneficia de locuințe, persoanele sau familiile care se găsesc în următoarele situații:

- nu au domiciliul în municipiul Baia Mare;
- titularul contractului de închiriere și membrii familiei soțul, soția, copii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- au înstrăinat o locuință, inclusiv casă de vacanță, excepție persoanele care se încadrează în prevederile art. 56² din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificări și completări ulterioare;
- au beneficiat și/sau beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe (dacă aceasta a fost recepționată);
- dețin, în calitate de chiriaș o altă locuință realizată din fondul locativ de stat, sau fondul locativ privat sau public al Municipiului Baia Mare, ori locuință realizată prin Agenția Națională de Locuințe.
- au fost evacuați dintr-o locuință aparținând municipiului, sau contractul de închiriere încheiat cu Municipiul Baia Mare a fost reziliat pentru neplata chiriei/utilităților, sau părăsire de locuință.

(2). Neeligibilitatea pentru atribuirea unei locuințe există și în cazul în care soțul/soția sau copiii care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul se află în una din situațiile menționate la alin. 1.

Art. 16. (1). La determinarea venitului net lunar pe membru de familie se au în vedere veniturile prevăzute de art. 61 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

(2). Pentru solicitanții care nu realizează venituri nu se acordă punctaj, conform acestui criteriu, pentru obținerea unei locuințe.

(3). La stabilirea venitului net lunar al familiei sau, după caz, al persoanei singure se iau în considerare toate veniturile pe care membrii acesteia le-au realizat în ultimele 12 luni anterioare depunerii cererii, cu excepția:

a). venitului minim de incluziune prevăzut de Legea nr. 196/2016;

b). bugetul personal complementar și prestațiile sociale prevăzute de Legea nr. 448/2006, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap – Republicată, cu modificări și completări ulterioare;

c). burse școlare, stimulante educaționale prevăzute de Legea nr. 198/2023, a educației naționale, cu modificări și completări ulterioare precum și în baza Legii nr. 248/2015 cu modificările și completările ulterioare, privind stimularea participării în învățământul preșcolar a copiilor provenind din familii defavorizate – Republicare;

d). venituri obținute din activități cu caracter ocazional, în baza Legii nr. 52/2011 privind exercitarea unor activități cu caracter ocazional desfășurate de zilieri – Republicată, cu modificări și completări ulterioare.

e). sprijin financiar prevăzut de H.G. nr. 1488/2004 privind aprobarea criteriilor și a cuantumului sprijinului financiar ce se acordă elevilor în cadrul Programului național de protecție socială "Bani de liceu", cu modificări și completări ulterioare.

f). sume ocazionale acordate de la bugetul de stat sau bugetele locale cu caracter de despăgubiri sau sprijin financiar pentru situații excepționale.

Art. 17. (1) La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe se vor avea în vedere următoarele criterii:

- **SITUAȚIA LOCATIVĂ ACTUALĂ A SOLICITANTULUI** - condițiile de locuit ale solicitanților;
- **COMPONENȚA FAMILIEI** - numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul;
- **STAREA SĂNĂTĂȚII SOLICITANȚILOR SAU A UNOR MEMBRII DIN FAMILIE**

- **VENITUL MEDIU NET LUNAR/MEMBRU DE FAMILIE** (ultimele 12 luni)
- **VECHIMEA CERERII**
- **CRITERIUL VÂRSTEI SOLICITANTULUI – STARE CIVILĂ** - vârsta solicitantului;
- **DOMICILIUL ȘI LOCUL DE MUNCĂ ACTUAL**
- **STUDII ABSOLVITE SOLICITANT** - nivelul studiilor;
- **CRITERII SPECIALE**

(2). Venitul net lunar pe persoană se stabilește pe baza adeverinței de venituri emisă de angajator, a adeverinței emisă de Agenția Națională de Administrare Fiscală, dacă acestea au fost depuse în termenul legal, sau actualizate până la sfârșitul anului, în cazul cererilor depuse anterior. Obligația depunerii documentelor doveditoare privind veniturile realizate este în sarcina exclusivă a solicitanților de locuință.

(3). Fiecărui criteriu stabilit la alin. (1), i se atribuie un punctaj menționat după cum urmează:

- CRITERII DE STABILIRE A ORDINII DE PRIORITATE PENTRU OBTINEREA UNEI LOCUINȚE

Pentru D-nul/D-na _____

CRITERII PUNCTAJ ACORDAT

1. SITUAȚIA LOCATIVĂ ACTUALĂ A SOLICITANTULUI

- 1.1. Tineri proveniți din instituții de ocrotire socială, care locuiesc la data depunerii cererii sau repartiției în centre de ocrotire, sau au ieșit din astfel de centru cu maximum 2 ani înainte de depunerea cererii.....25 pct.
- 1.2. Chiriaș în spațiu din fond locativ privat.....20 pct.
- 1.3. Tolerat în spațiu de rude sau prieteni15 pct.
- 1.4. Locuiesc într-un spațiu închiriat de ONG, asociații, fundații.....10 pct.
- 1.5. Ocupant al unei locuințe informale.....3 pct

2. COMPONENTA FAMILIEI ȘI A PERSOANELOR CARE GOSPODĂRESC ÎMPREUNĂ CU SOLICITANȚII

A). COMPONENTA FAMILIEI :

- a) Familie monoparentală (minim 1 copil minor).....15 pct
- b) Soț, soția și minim 1 copil minor.....10 pct
- c) Familie formată din soț și soție (căsătorii).....8 pct
- d) Persoane singure (necăsătorii, văduvi, divorțați, fără copii minori).....6 pct

B) NR. DE COPII ÎN ÎNTREȚINEREA SOLICITANTULUI

- a). 4 copii sau mai mult de 4 copii9 pct
- b). 3 copii7 pct
- c). 2 copii6 pct
- d). 1 copil5 pct

3. STAREA SĂNĂTĂȚII SOLICITANȚILOR SAU A UNOR MEMBRI DIN FAMILIE

Solicitantul, membrii familiei (soțul, soția, copii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună) suferă de o boală și sunt încadrați în grad de handicap:

- a).handicap grav cu asistent personal și necesită o cameră în plus, conf. art. 20 din Legea 448/200620 pct
- b).invaliditate gr. I, conf. Anexei nr. 2 din O.U.G. nr. 40/199918 pct
- c).handicap grav fara asistent personal16 pct
- d).handicap accentuat cu/fara asistent personal14 pct
- e).handicap mediu10 pct
- f).handicap usor.....5 pct

4.VENITUL MEDIU NET LUNAR/MEMBRU DE FAMILIE (ULTIMELE 12 LUNI)

- a).venitul mediu net/membru de familie peste 1.701,00 lei.....25 pct
- b).venitul mediu net/membru de familie între 701,00 lei până la 1.700,00 lei.....15 pct
- c).venit mediu net/membru de familie între 1,00 lei pâna la 700,00 lei.....5 pct
- d).nu realizeaza venit0 pct

5.VECHIMEA CERERII

- a) pentru fiecare an calendaristic.....1 pct
(fără a se depăși 10 puncte)

6.CRITERIUL VÂRSTEI SOLICITANTULUI

- a) persoanele căsătorite sub 35 de ani (ambii soți).....10 pct
- b) persoanele casatorite sub 35 de ani (unul dintre sotii) sau persoana singură.....5 pct
- c) persoana singură, sau persoanele căsătorite peste 35 ani (ambii sotii).....2 pct

7. STUDII ABSOLVITE SOLICITANT

- a) studii doctorat50 pct
- b) studii postuniversitare, masterat,40 pct
- c) studii superioare cu diplomă de licență.....35 pct
- d) studii postliceale.....30 pct
- e) studii liceale absolvite cu diplomă de bacalaureat.....25 pct
- f) studii profesionale sau liceale fără diplomă de bacalaureat20 pct
- g) studii complementare gimnaziale.....17 pct
- h) studii gimnaziale.....15 pct
- i) studii primare10 pct

8. DOMICILIUL ȘI LOCUL DE MUNCĂ ACTUAL

1.Domiciliul solicitantului în Municipiul Baia Mare

- a) stabilit în urmă cu mai mult de 2 ani5 pct
- b) stabilit în urmă cu 1 an până la 2 ani2 pct

2.Loc de muncă solicitant

- a) cu loc de muncă în Mun. Baia Mare ambii soți.....30 pct
- b)cu loc de muncă în Mun. Baia Mare doar unul dintre soți/pers. singură.....20 pct

9.CRITERII SPECIALE

- a) sportivi de performanță cu rezultate deosebite pe plan național și internațional legitimați la cluburi sportive afiliate federațiilor de specialitate50 pct
- b) persoane a căror copii aflați în întreținere, urmează cursurile sistemului de învățământ (toți copii care frecventează cursurile sistemului de învățământ până la vârsta de 26 de ani), având o prezentă la ore/cursuri de minim 75%50 pct
- c) solicitanți cu o contribuție deosebită în promovarea Municipiului Baia Mare prin cultură, sport, cercetare, sau, dețin titlul de cetățean de onoare al Municipiului Baia Mare, etc.....50 pct
- d) chiriași din fondul locativ de stat care urmează a fi evacuați din locuință ca urmare a legilor de retrocedare.....50 pct
- e) tineri majori proveniți din instituțiile de ocrotire socială30 pct
- f) beneficiarii Legii nr. 341/2004, a recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989 cu modificările și completările ulterioare.....20 pct
- h)beneficiarii Decretului–lege nr.118/1990, republicat, cu modificările și completările ulterioare.....20 pct
- i) pensionari, beneficiari ai Legii nr. 44/1994 privind drepturile veteranilor de război și văduvelor de război.20 pct
- j) solicitanți care provin din rândul persoanelor repatriate10 pct

10.CRITERII DE DEPUNCTARE

- a) Dacă solicitantul a refuzat din motive nejustificate o repartitie sau propunerea unei locuințe cu respectarea exigențelor minimale prevăzute în Anexa nr. 1 pct B, din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificări și completări ulterioare..... -50 pct

Acest criteriu de depunctare nu se aplică în situația în care refuzul este justificat.

TOTAL PUNCTAJ..... pct

Notă:

Criteriile de ierarhizare prevăzute prin punctaj au în vedere titularul dosarului și implicit rezolvarea situației locative a acestuia. În consecință, se punctează titularul dosarului, exceptând ceilalți membri ai familiei.

Art. 18. (1). Propunerea de repartizare a locuințelor din fond locativ se face de către Comisia de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu, locuințelor sociale și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, pe baza ordinii de prioritate aprobată de Consiliul Local, dar cu respectarea următoarelor criterii privind exigențele minimale privitor la numărul de persoane raportat la numărul de camere:

a). numărul de camere al locuinței propuse pentru repartizare să nu fie mai mare decât numărul membrilor de familie declarați în cererea de solicitare a locuinței și care urmează să fie înscrși în contractul de închiriere (excepție situația prevăzută de art. 20 din Legea 448/2006, republicată), sau altă situație prevăzută expres de lege.

b).respectarea exigențelor minimale prevăzute în anexa nr. 1 punctul B din Legea 114/1996, republicată, privitoare la numărul de persoane raportat la numărul de camere, astfel: 1 persoană – 1

cameră, 2 persoane – 1 sau 2 camere, (soț, soția 1 copil 3,4 persoane – 3 camere, 5,6 persoane – 4 camere, 7,8 persoane – 5 camere (în situația epuizării numărului legal de camere la care au dreptul solicitanții de locuință, aceștia pot să opteze în ordinea de prioritate pentru repartizarea unei locuințe cu un număr de camere inferior celui specificat în anexa nr.1 la Legea nr.114/1996, referitoare la exigențele minimale, dând o declarație notarială în acest sens).

c). respectarea exigențelor minimale prevăzute în anexa nr. 1 punctul B din Legea 114/1996, republicată, privitoare la numărul de persoane raportat la numărul de camere, astfel: 1 persoană – 1 cameră, 2 persoane – 2 camere, 3,4 persoane – 3 camere, 5,6 persoane – 4 camere, 7,8 persoane – 5 camere (în situația epuizării numărului legal de camere la care au dreptul solicitanții de locuință, aceștia pot să opteze în ordinea de prioritate pentru repartizarea unei locuințe cu un număr de camere inferior celui specificat în anexa nr.1 la Legea nr.114/1996, referitoare la exigențele minimale, dând o declarație notarială în acest sens).

2). În vederea repartizării locuințelor eliberate de chiriași (disponibile), Serviciul Contracte Imobiliare va proceda astfel:

- pe site-ul Primăriei Baia Mare și la avizierul Serviciului Contracte Imobiliare se va afișa un anunț privind locuințele disponibile în vederea închirierii, prin care li se aduce la cunoștință solicitanților care au înregistrate cereri pentru închirierea unei locuințe din fondul locativ de stat sau din proprietatea Municipiului Baia Mare și sunt cuprinși în lista de priorități aprobată de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare pentru anul în curs;

- va contacta telefonic (dacă este posibil) și va notifica prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire trimisă la domiciliul solicitantului conform datelor existente la dosar, un număr de 1-15 solicitanți din listă începând de la poziția ultima repartizată dacă este cazul, sau de la nr. 1 dacă nu au mai existat repartizări. Contactarea telefonică și notificarea scrisă se va face la pozițiile care se încadrează în criteriile menționate la alin. (1) în ordinea stabilită de lista de priorități, în sensul că dacă solicitantul împreună cu familia sunt îndreptățiți la un număr de 2 camere conform criteriilor privind exigențele minimale privitor la numărul de persoane, acestuia i se va oferi o locuință cu 1 sau maxim 2 camere, având posibilitatea să accepte sau să refuze, dar nu i se va oferi o locuință cu 3 sau mai multe camere. În situația în care solicitantul notificat nu solicită în scris repartizarea unei locuințe disponibile, în termen de 15 de zile de la comunicarea notificării, locuința disponibilă se va repartiza solicitantului care a solicitat locuința aflat pe poziția imediat următoare din lista de priorități.

(3). Repartițiile se propun de către Comisia prevăzută la alin. (1) și se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, cu respectarea ordinii de priorități și a criteriilor privind exigențele minimale privitor la numărul de persoane raportat la numărul de camere care primează acesteia în ceea ce privește numărul de camere a locuinței raportat la numărul membrilor familiei.

Art. 19. Închirierea locuințelor se face pe baza contractului (prevăzut în Anexa nr. 2 la prezentul) încheiat pe o perioadă de maximum 5 ani, între Municipiul Baia Mare și chiriaș și care va cuprinde în principal:

- adresa locuinței care face obiectul închirierii;
- suprafața locativă și dotările folosite în exclusivitate și în comun;
- suprafața curților și a grădinilor folosite în exclusivitate sau în comun;
- valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia și modul de plată;

- suma plătită în avans în contul chiriei;
- obligațiile părților pentru folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului;
- obligațiile chiriașului cu privire la plata cheltuielilor de întreținere și utilități publice (energie electrică, apă, canalizare, coșerit, gunoi, etc);
- inventarul obiectelor și al dotărilor aferente;
- durata închirierii;
- condițiile privind folosința exclusivă și în comun a părților aflate în coproprietate;
- persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului de închiriere;
- garanția de bună locație;
- prelungirea termenului de închiriere;
- alte clauze convenite între părți în condițiile legii;

Art. 20. (1). În cazul în care părțile nu convin asupra prelungirii locațiunii sau asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

(2). După expirarea perioadei inițiale, contractele de închiriere pot fi prelungite pe perioade de maximum 5 ani, dacă chiriașul mai îndeplinește condițiile de repartizare a unei locuințe din fondul locativ, în baza unei solicitări scrise. La prelungirea contractelor de închiriere, Comisia de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu, locuințelor sociale și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în administrarea/proprietatea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, reevaluează starea civilă a chiriașilor și numărul de persoane aflate în întreținerea lor și, la solicitarea acestora, pot să propună schimbul/schimbarea locuinței cu asigurarea exigențelor minimale prevăzute în anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Schimbul/schimbarea de locuințe se realizează doar în cazul imobilelor aflate în exploatare, fiind exceptate locuințele noi. Unitățile locative supuse schimbului trebuie să facă parte din aceeași categorie de locuințe, iar schimbul reprezintă o convenție/un acord între doi chiriași. Autoritățile administrației publice locale ale municipiului Baia Mare pot dispune, cu respectarea prevederilor Legii nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie. Schimbarea unei locuințe atribuite, cu o altă locuință vacantă se va putea realiza după verificarea actelor doveditoare de către membrii din Comisia de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu, locuințelor sociale și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în administrarea/proprietatea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare. În caz de egalitate punctaj, se are în vedere data depunerii cererii, având prioritate cererea înregistrată cu o dată mai veche. Schimbul de locuințe nu se va putea realiza dacă solicitantul chiriaș a pricinuit stricăciuni sau deteriorări locuinței, sau, a acumulat restanțe la chirie/plata utilităților mai mari de 2 (două) luni consecutive. Schimbul/schimbarea locuinței se poate realiza doar cu aprobarea Consiliului Local.

(3). În situația în care chiriașul care folosește locuința din fondul locativ de stat al Municipiului Baia Mare, urmează a fi evacuat din locuință ca urmare a legilor retrocedării, dacă îndeplinește condițiile de repartizare prevăzute de prezentul regulament precum și actele normative în vigoare, va fi cuprins pe o listă de priorități separată, care se întocmește și se aprobă separat de către Consiliul Local.

Art. 21. Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

- la cererea chiriașului cu obligația acestuia de a notifica în prealabil, într-un termen de minimum 60 de zile;
- la cererea locatorului, dacă:

- chiriașul nu a achitat chiria și cheltuielile cu utilitățile cel puțin 90 de zile consecutiv;
- chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau au înstrăinat părți din acestea;
- chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea ori împiedică folosirea normală a locuinței;
- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

În aceste cazuri, locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere. Chiria și cheltuielile privind utilitățile se datorează până la data predării locuinței.

Art. 22. (1). În cazul decesului titularului contractului de închiriere, închirierea poate continua după caz, cu următoarele categorii de persoane:

- În beneficiul soțului/soției dacă au locuit împreună cu titularul și au fost înscrși în contractul de închiriere;
- În beneficiul descendenților sau ascendenților dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere și au fost înscrși în contractul de închiriere;
- În beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul, cel puțin 2 ani și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

(2). Titularul contractului de închiriere locuință din fond locativ poate fi schimbat cu un alt membru din familie major, înscris în contractul de închiriere, în următoarele situații: divorț, căsătorie, părăsirea locuinței de către titularul contractului de închiriere, cu condiția ca ceilalți membri să facă parte din familie, în baza documentelor justificative.

Art. 23. Evacuarea chiriașului se face potrivit prevederilor Codului de procedură civilă.

Art. 24. (1). Chiriașii nu pot subînchiria locuințele, nu pot transmite dreptul de folosință a acestora altor persoane și nu pot schimba destinația lor sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.

(2) Orice clauză contractuală, aviz ori dispoziție, contrare prevederilor alin. 1 sunt nule de drept și determină răspunderea celor în culpă.

Art. 25. Serviciul Contracte Imobiliare va verifica starea de fapt a locuințelor închiriate și documentele chiriașilor și vor propune Comisiei de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu, locuințelor sociale și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare măsurile pe care le consideră necesare pentru respectarea prevederilor legale privind exploatarea, întreținerea și închirierea acestora. În cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, în termen de maxim 30 de zile se constată că locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și persoanele menționate în contractul de închiriere, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere și evacuarea acestora din locuință.

Art. 26. Comisia de repartizare a locuințelor se va întruni în ședințe de lucru de câte ori este nevoie, în vederea soluționării tuturor problemelor ce se vor ivi cu privire la locuințe, conform prevederilor prezentului Regulament și a legislației în vigoare.

CAP. IV. SCHIMBUL/SCHIMBAREA DE LOCUINȚE

Art. 27. Schimbul de locuință reprezintă o convenție/un acord între doi chiriași și se realizează cu aprobarea Consiliului Local. În cazul existenței unor locuințe rămase vacante pe perioada exploatării acestora în regim de închiriere, la solicitarea chiriașilor, acestea pot fi supuse schimbării de locuințe, cu condiția ca schimbarea să se realizeze în perioada de valabilitate a contractului de închiriere, sau, la prelungirea contractelor de închiriere. Schimbul/schimbarea de locuințe se poate realiza doar între unități locative din aceeași categorie, în cazul imobilelor aflate în exploatare, excepție făcând locuințele noi. Locuințele devenite vacante după efectuarea schimbării de locuință pentru care nu există solicitări de schimbare, se repartizează solicitanților care au înregistrate cereri în condițiile legii.

Art. 28. În situații temeinic justificate, Comisia de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, poate propune Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie după reevaluarea stării civile a chiriașilor și numărul de persoane aflate în întreținerea lor, verificarea situației locative cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrative – teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea.

CAP. V. STABILIREA CHIRIEI ȘI A GARANȚIEI

Art. 29. (1). Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, 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) Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice primăriei, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

(4) Solicitantul căruia i-a fost repartizată o locuință trebuie să achite, până la data semnării procesului verbal de predare-primire a locuinței, o garanție de bună locație, în cuantum de 500,00 lei. Această garanție se va restitui la data încetării contractului de închiriere, cu excepția cazului în care locuința este deteriorată sau locatarul figurează cu restanțe la plata chiriei și utilităților.

CAP. VI. DOCUMENTE PREZENTATE LA ÎNTOCMIREA MODULUI DE REPARTIZARE A CHELTUIELILOR COMUNE, RESPECTIV UTILITĂȚI, PENTRU CHIRIAȘII DIN LOCUINȚELE AFLATE ÎN PROPRIETATEA PRIVATĂ, SAU ADMINISTRAREA MUNICIPIULUI BAIAMARE

Art. 30. Documentele necesare în vederea repartizării cheltuielilor comune și a utilităților/chiriaș, din locuințele aflate în proprietatea privată sau administrarea Municipiului Baia Mare sunt:

- a).** Facturile emise de către furnizorii de servicii către Primăria Baia Mare și puse la dispoziția Serviciului Contracte Imobiliare din cadrul Direcției Patrimoniu.
- b).** Lista lunară actualizată cuprinzând nume, prenume, număr apartament, respectiv număr de persoane/chiriași, care locuiesc efectiv în imobil, care nu este obligatoriu să fie egal cu cel înscris în contractele de închiriere, și care se va lua în calcul la defalcarea cheltuielilor comune.
- c).** Lista cuprinzând obligațiile lunare de plată pentru chiriași, aferente consumului efectuat.

30.1 TIPURI DE CHELTUIELI

Cheltuielile repartizate pe persoană reprezintă cheltuieli privind serviciile de care beneficiază persoanele/locatarii care locuiesc în mod curent în bloc, și anume:

- a).** Cheltuieli pentru consumul de apă și pentru canalizare corespunzătoare facturilor prezentate de furnizor și însușite de beneficiar, repartizate proporțional cu numărul de persoane/contract, care locuiesc în mod curent în imobil în perioada în care s-a produs consumul.
- b).** Cheltuieli cu energia electrică pentru încălzirea apei menajere - se repartizează identic cu cheltuielile pentru consumul de apă rece, însă cuprinde costuri pentru energie calorică și energie electrică, repartizate proporțional cu numărul de persoane/contract, care locuiesc în mod curent în imobil în perioada în care s-a produs consumul.
- c).** Cheltuieli pentru consumul de energie electrică aferentă părților comune (casa scărilor, holuri, subsoluri, etc.), măsurat prin contor separat - se repartizează proporțional cu numărul persoanelor care locuiesc în imobil pe perioada facturată.
- d).** Cheltuieli privind consumul de gaze naturale pentru bucătării, în cazul în care nu există aparate de măsură a consumului respectiv pe fiecare apartament – se repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în imobil pe perioada facturată individual pentru fiecare apartament, raportat la numărul de persoane care locuiesc în acesta.
- e).** Cheltuieli pentru ridicarea reziduurilor și a gunoaielor menajere, pentru vidanaje, deratizare, dezinsecție, etc., – se repartizează proporțional cu numărul persoanelor care locuiesc în imobil, în cazul în care nu sunt reglementări pentru fiecare apartament în parte conform legii.
- f).** Cheltuieli pentru curățenie spații comune și evacuarea gunoiului menajer din spațiile comune se repartizează proporțional cu numărul persoanelor din imobil.
- g).** Cheltuielile pentru consumul de gaze naturale pentru încălzirea locuințelor și a spațiilor comune din condominiu, scară/imobil, în funcție de sistemul de încălzire, se repartizează proporțional cu suprafața apartamentelor prevăzută în contractul de închiriere.

30.2. SUSPENDAREA TEMPORARĂ A PLĂȚII UTILITĂȚILOR

Suspendarea temporară a plății utilităților/cheltuielilor comune, conform Procedurii operaționale privind modul de repartizare a cheltuielilor comune, respectiv utilități, pentru chiriașii din locuințele aflate în proprietatea privată, sau administrarea Municipiului Baia Mare și a proprietarilor din condominiu, aprobată prin art .2 din Hotărârea nr. 1/13.01.2023, a comisiei pentru monitorizarea, coordonarea și îndrumarea metodologică a implementării și dezvoltării Sistemului de Control Intern Managerial din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, pentru care calculul se efectuează în funcție de numărul de persoane prevăzute în contract, se poate realiza prin depunerea unei cereri însoțită de acte justificative, de ex.: adeverințe emise de unități școlare din alte localități, contracte de cazare în cămine, contracte de închiriere locuință în altă localitate, bilet de internare, e.t.c. și se aplică doar cu privire la costurile pentru apa caldă. După înregistrarea cererii, Serviciul Contracte Imobiliare va efectua o verificare în teren pentru chestionarea vecinilor solicitantului. La revenirea chiriașului în spațiul contractat, are obligația de a înștiința prin orice mijloace de comunicare, Serviciul Contracte Imobiliare.

În cazul depunerii unor sesizări privind prezența altor persoane în locuință decât cele menționate în contractele de închiriere pentru o perioadă mai mare de 5 zile, se vor efectua controale la adresa sesizată. Dacă în urma controalelor sesizările se vor confirma, persoanele identificate vor fi luate în calcul la defalcarea cheltuielilor/utilităților comune. În cazul locuințelor necontractate, suprafețele încălzite ale acestora se exclud de la plată pentru întreaga perioadă cât acestea sunt neocupate. În

cazul debranșării de la rețeaua de încălzire comună a unei unități individuale (apartament), acesta va achita cota de încălzire a spațiilor comune în procent de 4%. Chiriașul este obligat la plata cheltuielilor comune și a utilităților până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

30.3. Pentru locuințele situate în imobilul de pe Aleea Uranus nr. 2 scara A și scara B, gazul utilizat la bucătărie se calculează raportat la numărul de persoane care locuiesc într-un apartament.

CAP.VII. REPARTIZAREA SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT ACEEA DE LOCUINȚĂ, PENTRU SEDIU, CĂTRE PERSOANELE JURIDICE ȘI FIZICE.

Art. 31. În vederea repartizării spațiilor de la prezentul capitol, persoanelor fizice și persoanelor juridice, constituite în temeiul Legii nr. 14/2003 a partidelor politice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în temeiul Legii nr. 96/2006, privind statutul deputaților și al senatorilor, republicată, cu modificări și completări ulterioare, se împuternicește Comisia de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu, locuințelor sociale și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare. Atribuțiile comisiei sunt următoarele:

- analizează cererile și documentele justificative, conform legislației în vigoare;
- întocmește borderoul ședinței comisiei, pe care îl înaintează Serviciului Contracte Imobiliare pentru punerea în aplicare a acestuia.
- propune spre aprobarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare repartizarea/închirierea/prelungirea în condițiile legii a spațiilor disponibile.

CAP. VIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 32. În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de data depunerii cererii (zi/luna/an), având prioritate cererea înregistrată cu o dată mai veche.

Art. 33. Prevederile prezentului regulament se completează cu dispozițiile actelor normative în vigoare privind realizarea, închirierea, întreținerea, exploatarea și administrarea locuințelor.