



## MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE

Str. P-ța Libertății nr. 17  
430341, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 275 587

Email: patrimoniu@baiamare.ro  
Web: www.baiamare.ro

Nr. 9/2024

### RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Regulamentelor pentru repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu din fondul locativ al Municipiului Baia Mare, a locuințelor din fondul locativ de stat și a locuințelor aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare, precum și repartizarea și închirierea locuințelor din imobilele reabilitate din fondul locativ aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare

Prin H.C.L. nr. 433/2015 au fost aprobate Regulamentele pentru repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu, locuințelor din fondul locativ de stat și locuințelor din imobilele reabilitate aparținând Municipiului Baia Mare

În regulamentele inițiale nu s-au avut în vedere exigentele minimale prevăzute în anexa nr. 1 punctul B din Legea 114/1996, republicata, privitoare la numărul de persoane raportat la numărul de camere.

Având în vedere faptul că în practică se pot întâlni situații în care numărul de camere al unei locuințe disponibile este mai mare decât numărul membrilor de familie declarați în cererea de atribuire a locuinței și care urmează să fie înscrși în contractul de închiriere, pentru a evita o risipă de spațiu locativ precum și respectarea situației prevăzută de art. 20 din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap<sup>1</sup>) – Republicată, citez:

„**Art. 20 (1).** În vederea asigurării accesului persoanelor cu handicap la obținerea unei locuințe, autoritățile publice au obligația să ia măsuri pentru introducerea unui criteriu de prioritate pentru închirierea, la nivelurile inferioare, a locuințelor care aparțin domeniului public al statului ori unităților administrativ-teritoriale ale acestuia.

☑️**(2)** Persoanele cu handicap grav beneficiază de următoarele drepturi:

**a)** acordarea unei camere de locuit, suplimentar față de normele minimale de locuit prevăzute de lege, pe baza contractelor de închiriere pentru locuințele care aparțin domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia;

**b)** scutirea de la plata chiriei pentru suprafețele locative cu destinație de locuințe deținute de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale ale acestuia și care sunt în folosința acestor persoane.

▶️ (la data 01-Jan-2010 Art. 20, alin. (2), litera B. din capitolul II, secțiunea 3 modificat de Art. I din Legea 359/2009 )

**(3)** Beneficiază de prevederile alin. (2) și familia sau reprezentantul legal pe perioada în care are în îngrijire un copil ori un adult cu handicap grav.

**(4)** Beneficiază de prevederile alin. (2) lit. b) și adultul cu handicap accentuat”, s-a propus modificarea și completarea regulamentelor pentru repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu, locuințelor din fondul locativ de stat și locuințelor din imobilele reabilitate aparținând Municipiului Baia Mare, fiind adoptată H.C.L. nr. 378/2022.

Ținând cont de Hotărârea nr. 95 din 16.02.2022 a Consiliului Național Pentru Combaterea Discriminării în dosar nr. 629/2020 conexas cu dosar nr. 911/2020 și cu dosar nr. 912/2020, considerăm importantă introducerea în cadrul criteriilor situația locativă a solicitantului, sau condiții de locuit, condiția: ocupant al unei locuințe informale”și acordarea unui punctaj aferent.

Deoarece în cuprinsul regulamentelor nu este precizat modul în care se poate efectua schimbul sau schimbarea unei locuințe din fondul locativ al Municipiului Baia Mare, prin prezentul proiect de hotărâre se propune reglementarea solicitărilor de acest fel, prin similitudine cu prevederile legale prevăzute în cazul locuințelor A.N.L., respectiv:

*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.*

În situații temeinic justificate, 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, 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.

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.

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

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, cu excepția:

- a) Legii nr. 248/2015 cu modificările și completările ulterioare privind stimularea participării în învățământul preșcolar a copiilor provenind din familii defavorizate<sup>\*)</sup> - Republicare;
- 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) Venitul minim de incluziune prevăzut în Legea nr. 196/2016 cu modificări și completări ulterioare.

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.

Ținând seama de solicitările privind scutirea temporară de la achitarea utilităților, propunem preluarea modalității de suspendare a achitării acestora în conformitate cu Procedura operațională privind modul de repartizare a cheltuielilor comune, respectiv utilități aprobată la nivelul Municipiului Baia Mare, astfel:

*„Suspendarea temporară a plății utilităților/cheltuielilor comune 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 chirieșului 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%. Chirieșul 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.”*

În vederea repartizării spațiilor 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 - REPUBLICARE<sup>\*</sup>), propunem împuternicirea 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, cu următoarele atribuții:

- 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 Consiliului Local al Municipiului Baia Mare repartizarea/inchirierea/prelungirea în condițiile legii a spațiilor disponibile.

Urmare a completărilor propuse, renumerotării articolelor, modificărilor anexelor, se impune abrogarea H.C.L. nr. 433/2015 cu modificările ulterioare și emiterea unei noi hotărâri în acest sens.

Având în vedere cele de mai sus, supunem atenției Consiliului Local Baia Mare proiectul de hotărâre privind propunerea spre aprobare a Regulamentelor pentru repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu din fondul locativ al Municipiului Baia Mare, a locuințelor din fondul locativ de stat și a locuințelor aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare, precum și repartizarea și închirierea locuințelor din imobilele reabilitate din fondul locativ aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare.

Vizat, |  
Director executiv  
Jur. Gligan Vasile Cameliu

Consilier juridic superior  
Jur. Vaum Iosif Samir

Șef Serviciu Contracte Imobiliare  
Jur. Narița Florina