

REGULAMENT

privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat și a locuințelor aparținând Municipiului Baia Mare

CAP. I - CONSIDERATII GENERALE

Art. 1 Obiectul prezentului regulament îl constituie repartizarea și închirierea locuințelor aflate în proprietatea privată a municipiului Baia Mare.

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

- o Legea nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind locuințele;
- o 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 O.U.G. nr. 40/1999, privind protecția chiriasilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;

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 prioritate aprobată de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, în condițiile legii;
- _ *principiul egalității și nediscriminării* – accesul liber și neîngrădit la locuințe este un drept al fiecărui cetățean.

CAP. II. CONSTITUIREA FONDULUI LOCATIV

Art. 4 Fondul de locuințe este constituit din:

- o locuințe din fondul locativ de stat;
- o locuințe aflate în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare;
- o locuințe obținute din reabilitarea unor construcții existente, în condițiile legii;
- o locuințe obținute din schimbarea destinației unor spații cu altă destinație în spațiu cu destinație de locuință.
- o locuințe obținute din donații;
- o locuințe obținute din alte surse potrivit legii.

CAP. III. ÎNCHIRIEREA LOCUINTELOR

Art. 5 Închirierea locuințelor în Municipiul Baia Mare se face în baza listelor de priorități întocmite și aprobate, în condițiile legii, de către Consiliul Local al Municipiului Baia Mare.

Art. 6 (1) Lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință în condițiile și în ordinea de prioritate stabilită conform prezentului regulament și a legislației în vigoare, se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, în urma referatului și la propunerea Comisiei de repartizare a locuințelor.

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

Art. 7 Lista de priorități se întocmește sau se reface anual. În cazul în care în municipiul Baia Mare urmează să se finalizeze și să se repartizeze locuințe, lista de priorități se va actualiza în anul respectiv.

Art. 8 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 cumulativ

Art. 9 Listele de priorități, întocmite conform art. 8, se vor afișa la sediul Primăriei Municipiului Baia Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37, în termen de 10 zile de la aprobarea acestora prin hotărârea consiliului local și se va putea consulta și la Direcția Administrare Patrimoniu – Compartimentul Administrare Imobiliară, str. Vasile Lucaciu nr.2 Baia Mare.

Art. 10(1) În vederea verificării dosarelor, stabilirea punctajului pe baza criteriilor și întocmirii listei de priorități se împuternicește Comisiei de repartizare a locuințelor.

(2) Comisiei de repartizare a locuințelor are potrivit prezentului regulament următoarele atribuții:

- verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe;
- întocmește lista de priorități și o supune spre aprobare consiliului local;

- repartizează locuințele, conform prevederilor prezentului regulament și a legislației în vigoare;
- aprobă înscrierea în contractul de închiriere a persoanelor prevăzute la art. 20, din prezentul regulament.

Art. 11 Solicitantul de locuință va întocmi un dosar care va cuprinde în original/copie actele menționate în Anexa nr. 1 la prezentul regulament.

Art. 12 (1) Cererile și dosarele pentru locuință se vor depune la sediul primăriei, str. Gheorghe Sincai nr. 37, prin Biroul de Relații cu Publicul

(2) Dosarele solicitanților de locuință, împreună cu cererea și actele necesare se vor depune în perioada ianuarie – octombrie a fiecărui an calendaristic.

(3) Lista de priorități pentru anul următor va fi aprobată de către Consiliul local al Municipiului Baia Mare până la 31 ianuarie a anului următor.

(4) Contestățiile cu privire la poziția de pe listele de priorități sau cu privire la punctajul acordat se vor adresa instanței de contencios administrative competente.

Art. 13 Categoriile de persoane îndreptățite să primească cu prioritate o locuință sunt următoarele:

- tineri căsătoriți care au fiecare vârsta de până la 35 de ani;
- familii monoparentale;
- tineri proveniți din instituțiile de ocrotire socială care au împlinit vârsta de 18 ani;
- invalizi de gradul I și II, persoane cu handicap;
- pensionari;
- persoane evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari
- veterani și văduve de război;
- persoanele oprimate de regimul comunist;
- alte persoane sau familii, pe care le stabilește Comisia de repartizare a locuințelor, cu o contribuție însemnată la promovarea Municipiului Baia Mare prin cultura, sport, cercetare, etc.

Art. 14.1 Nu pot beneficia de locuințe, persoanele sau familiile care se găsesc în vreuna din următoarele situații:

- nu au domiciliul în municipiul Baia Mare.
- dețin în proprietate sau coproprietate o locuință, inclusiv casă de vacanță (50%);
- au înstrăinat o locuință, casă de vacanță, după 1 ianuarie 1990;

- au beneficiat și/sau beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- dețin, în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ al Municipiului Baia Mare ;
- au subinchiriat locuința fără acordul proprietarului;
- au fost evacuați sau contractul de închiriere încheiat cu municipiul Baia Mare a fost reziliat pentru neplată sau părăsire de locuință.

2. Neeligibilitatea pentru atribuirea unei locuințe există și în cazul în care soții/soțiile sau copiii care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul se afla în una din situațiile menționate la alin. 1.

Art. 15 La determinarea venitului net lunar pe membru de familie se au în vedere:

- veniturile de natură salarială;
- ajutorul social;
- ajutorul de somaj;
- alocația de stat pentru copii;
- indemnizația pentru îngrijire copil (până la 2 ani);
- pensiile pentru limitată de vârstă, boală, invaliditate, de urmaș, etc.;
- alte venituri realizate, rezultate din declarația notarială;
- alte venituri obținute în condițiile legii.

Venitul net lunar pe persoană se stabilește pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare, potrivit legii.

Art. 16 (1) La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe se vor avea în vedere:

- condițiile de locuit ale solicitanților;
- numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul;
- starea sănătății solicitantului sau a unor membri ai familiei acestuia;
- venitul net lunar pe membru de familie;
- vechimea cererii;
- vârsta solicitanților;
- domiciliul și locul de muncă;
- nivelul studiilor;
- criteriile speciale.

(2) Fiecărui criteriu stabilit la alin (1) i se atribuie un punctaj menționat în Anexa nr. 2 – *Criterii de stabilire a ordinii de prioritate pentru obținerea unei locuințe - parte integrantă din prezentul regulament.*

Art. 17 Închirierea locuințelor se face pe baza contractului (prevăzut în Anexa nr. 3 la prezentul) încheiat pe o perioadă de 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;
- alte clauze convenite între părți în condițiile legii
- garanția de bună locație.

Art. 18 În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

Art. 19 Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

- la cererea chiriașului cu obligația acestuia de a notifica prealabil într-un termen de minimum 30 de zile;
- la cererea Compartimentul Administrare Imobiliara din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, dacă:
 - chiriașul nu a achitat chiria și cheltuielile cu utilitățile cel puțin 3 luni 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;

In 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. 20 În cazul decesului titularului contractului de închiriere ori a părăsirii locuinței de către acesta, închirierea poate continua, după caz, cu următoarele categorii de persoane:

- În beneficiul soțului /soția dacă a locuit împreună cu titularul;
- 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.

Art. 21 Evacuarea chiriașului se face potrivit prevederilor Codului de procedura civila.

Art. 22.(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. 23 Compartimentul Administrare Imobiliara va verifica starea de fapt a locuințelor închiriate și documentele chiriașilor și vor propune Comisiei de repartizare a locuințelor măsurile pe care le consideră necesare pentru respectarea prevederilor legale privind exploatarea, întreținerea și închirierea acestora.

In cazul in care, cu ocazia a 2 verificari consecutive, se constata ca locuinta este ocupata de catre alte persoane decat titularul si cele mentionate in contractul de inchiriere, se va proceda la rezilierea contractului si evacuare.

Art. 24 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. V STABILIREA CHIRIEI ȘI GARANȚIEI

Art. 25.(1) Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriei și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartizării 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 care 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 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. VII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 26 Prevederile prezentului regulament se completează și cu dispozițiile actelor normative în vigoare privind realizarea, închirierea, întreținerea, exploatarea și administrarea locuințelor.