



## MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ  
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1  
430406, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959  
Email: spas@baiamare.ro  
www.spasbm.ro

ANEXA 1 LA HCL NR. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

AVIZAT  
DIRECTOR GENERAL SPAS  
*Gavra Bogdanel Viorel*

### PROCEDURA DE ADMINISTRARE A LOCUINTELOR SOCIALE PROPRIETATE PUBLICA A MUNICIPIULUI BAIA MARE

#### CAP.I. Scop.

1.Obiectul prezentei "proceduri"il constituie administrarea locuințelor sociale aflate in proprietatea publica a municipiului Baia Mare si in administrarea Serviciului public Asistenta Sociala

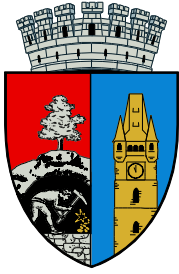
2.Prezenta procedura are ca referință categoria persoanelor ale cărora venituri nu le permit accesarea unei scheme de creditare, nu posedă surplusul constant necesar economisirii in vederea cumpararii și nu își pot permite nici închirierea unei locuințe de pe piața liberă.

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

- Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1275/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare; -
- O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, actualizată;
- 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 sau unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenții și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată;
- codul civil

#### CAP.II. Considerente generale privind atribuirea unei locuinte sociale

1.Definitia legala: *locuință socială este "locuința 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*



## MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ  
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1  
430406, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959  
Email: [spas@baiamare.ro](mailto:spas@baiamare.ro)  
[www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

*unei locuințe în condițiile pieței.” (art 2, lit ( c ) din Legea nr. 114/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare)*

2. Locuința socială trebuie să asigure, cel puțin o perioadă limitată de timp, o locuință decentă celor aflați în imposibilitatea de a-și asigura una, până la depășirea unui prag de venituri.

Dreptul instituit prin lege în ceea ce privește repartizarea unei locuințe sociale nu devine efectiv, decât în măsura în care consiliile locale detin astfel de locuințe și pot subvenționa din fonduri proprii chiria beneficiarilor, în condițiile respectării prevederilor Legii nr. 114/1996, republicată cu modificări și completări ulterioare

3. Responsabilitatea pentru aplicarea măsurii este atribuită consiliilor locale care „*controlează și răspund de fondul de locuințe sociale situate pe teritoriul unităților administrativ teritoriale respective*”, prin Comisia de repartizare a locuințelor sociale, nominalizată prin Hotărâre a Consiliului Local

4. Locuințele sociale de pe raza Municipiului Baia Mare se află în proprietatea publică a municipiului și în administrarea Serviciului Public Asistență Socială din subordinea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, conform HCL nr. 76/2015. iar relația cu beneficiarii de locuințe sociale este definită în termenii proprietar – chiriaș, administrator-chiriaș, după normele generale ale dreptului civil.

5. În baza criteriilor stabilite prin hotărâre de consiliu, se determină ierarhia de prioritate, în funcție de care solicitanților le este aprobată și repartizată, în măsura disponibilităților o locuință socială, în baza unui contract de închiriere

6. În situația refuzului de a accepta locuința repartizată, aceasta va fi oferită în ordinea de pe lista de priorități, până la solicitantul care o acceptă și în favoarea căruia se va emite repartiția. Solicitanții renunțatori la beneficiul unei locuințe oferite vor fi depunctați conform criteriului stabilit în același sens pentru determinarea poziției în lista de priorități.

7. La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor se vor avea în vedere :

- a) Condițiile de locuit ale solicitantului la data depunerii cererii
- b) Componenta familiei – persoane care vor gospodări împreună cu solicitantul în locuința socială
- c) Numărul de copii în întreținere
- d) Starea sănătății sotilor sau a unor membrii din familie
- e) Venitul mediu net lunar /membru de familie
- f) Vechimea cererii
- g) Vârsta solicitantului
- h) Studii absolvite
- i) Alte criterii speciale, stabilite de consiliu local Baia Mare

8. Contractul de închiriere se încheie pentru o perioadă determinată, în baza repartiției emise de comisia de locuințe.

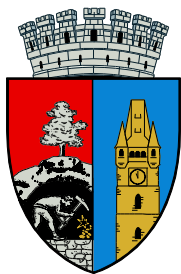
9. Repartiția neurmată de încheierea contractului de închiriere, în cel mult 30 de zile de la comunicare, atrage după sine pierderea dreptului de închiriere a locuinței repartizate, aceasta fiind atribuită următoarei persoane îndreptățite din Lista de priorități.

10. Chiriașul trebuie să respecte integral prevederile contractuale și cadrul legal de specialitate, pe toată perioada raportului contractual cu administratorul locuinței, Serviciul Public “Asistență Socială”.

### ***CAP. III. Categoriile de persoane care pot beneficia de o locuință socială***

**ROMÂNIA – MUNICIPIUL BAIA MARE**

**SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE**



## MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ  
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1  
430406, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959  
Email: [spas@baiamare.ro](mailto:spas@baiamare.ro)  
[www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

1. Au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu 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.

2. Urmatoarele categorii de solicitanți pot beneficia cu prioritate de atribuirea unei locuințe sociale: conform prev. art. 13, alin 4 din Legea nr. 114/1996

- a) persoane și familii care au rămas fără adăpost în urma avarierii grave sau distrugerii locuințelor proprii, din cauza unor calamități naturale sau a unor dezastre ori accidente de care nu se fac vinovați;
- b) persoane și familii evacuate din locuințe situate în construcții expuse unui risc major, cum ar fi alunecările de teren, seismele, inundațiile;
- c) persoane și familii evacuate din locuințe ce fac obiectul unor legi de restituire către foștii proprietari sau care sunt chiriași în astfel de locuințe retrocedate;
- d) tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;
- e) persoane încadrate în grad de handicap (inclusiv invalizii de gradul I și II);
- f) pensionarii, veteranii și văduvele de război;
- g) tineri care au vârsta de peste 35 de ani și care îndeplinesc toate condițiile prevăzute de lege și de prezentul Regulament;

### ***CAP. IV. Categoriile de persoane care nu pot beneficia de o locuință socială***

1. Nu vor putea beneficia de locuințe sociale persoanele sau familiile care:

- a) dețin o locuință în proprietate;
- 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 o altă locuință din fondul locativ de stat, în calitate de chiriaș
- e) au detinut o locuință socială în Municipiul Baia Mare și au înregistrat debite la plata chiriei și/sau a utilitatilor, motiv pentru care a operat rezilierea, neprelungirea contractului și/sau evacuarea din spațiu

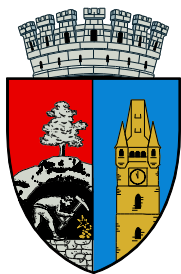
### **CAP. V. Atribuțiile și funcționarea comisiei de locuințe sociale**

1. Comisia repartizează locuințele sociale disponibile, având în vedere lista de priorități întocmită în baza criteriilor aprobate de consiliul local

2. Comisia poate aproba, la cererea chiriasului, compensarea unor cheltuieli de reparatii sau inlocuiri efectuate de acesta, cu obligatiile banesti derivate din contractul de inchiriere, pe baza unor acte și/sau evaluari justificative.

3. Comisia aproba la cerere, în baza unor motive justificate, schimbul de locuințe sociale între beneficiarii acestora.

4. Comisia poate îndeplini alte atribuții prevăzute de lege sau stabilite de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare



## MUNICIPIUL BAIA MARE

### SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1  
430406, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 211 949

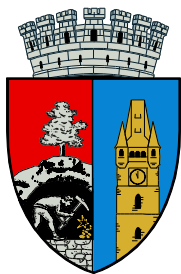
Fax: +40 262 211 959  
Email: [spas@baiamare.ro](mailto:spas@baiamare.ro)  
[www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

5. Comisia se intruneste lunar, sau ori de cate ori este nevoie, la convocarea presedintelui comisiei si analizeaza solicitarile si actele in sustinere prezentate de catre Serviciul Locuinte sociale din cadrul SPAS Baia Mare;
6. Comisia lucreaza in mod valabil in prezenta 2/3 dintre membrii sai si ia decizii cu votul majoritatii membrilor prezenti. In caz de balotaj decizia este data de votul presedintelui comisiei.
7. Sedintele comisiei de locuinte sociale sunt conduse de presedinte, ori de catre un inlocuitor desemnat de acesta.
8. La sedintele comisiei participa angajatii ai Serviciului Locuinte Sociale care asigura secretariatul tehnic si consultanta de specialitate pentru comisie
9. Comisia poate amina solutionarea cererii in vederea completarii, actualizarii dosarului
10. Hotarirea comisiei se consemneaza in borderoul sedintei, redactat de secretarul tehnic al comisiei, desemnat dintre angajatii Serviciului Locuinte sociale si se semneaza de acesta si de membrii comisiei prezenti;
11. Solicitățile care au fost analizate odată în comisie, nu se reiau decât în masura în care intervin modificari in ce priveste situatia economico-sociala, profesionala si familiala a solicitantului ,dovedite cu acte justificative

#### **CAP.VI. Atributiile Serviciului locuinte sociale si VMG**

1. Primește, inregistreaza, scaneaza si introduce cererile de locuințe si actele anexe in programul informatic al locuintelor sociale
2. Calculează prin programul informatic punctajul pentru fiecare solicitant pe baza criteriilor aprobate de Consiliul local Baia Mare;
3. Intocmește lista de priorități in funcție de punctajul obținut și o supune spre aprobare, în fiecare an, Consiliului local;
4. Propune presedintelui Comisiei de locuinte sociale data convocarii sedintei, fie lunar, fie de cate ori situatia impune acest lucru
5. Intocmeste borderoul sedintei de comisie pe care il prezinta Comisiei de repartizare a locuințelor sociale în vederea aprobării și emiterii repartițiilor pentru locuințe;
6. Asigura secretariatul tehnic al sedintelor comisiei de locuinte
7. Întocmește contractele de închiriere in conformitate cu prev. cap. IX, pct 4 si ale prevederilor legale in materie,
8. Redacteaza acte aditionale la contractele de inchiriere și comunicari catre solicitanti, in conformitate cu deciziile Comisiei de locuinte
9. Procedeeaza in baza cererii si a actelor justificative la scoaterea, respectiv includerea in contractul de inchiriere a unor persoane din familia titularului, componenta acesteia fiind cea definita in "criteriile de ierarhizare" aprobate de consiliu local
10. Propune comisiei de locuinte reglementari, proceduri sau modificari in legatura cu administrarea locuintelor sociale
11. Indeplineste orice alte atributii incredintate de conducerea SPAS sau comisia de locuinte

#### **CAP.VII. Procedura operationala in vederea atribuirii unei locuinte sociale**



## MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ  
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

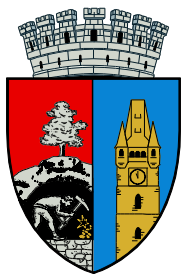
Str. Dacia 1  
430406, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959  
Email: [spas@baiamare.ro](mailto:spas@baiamare.ro)  
[www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

1. Solicitantul de locuință socială va depune cerere în acest sens la Serviciul Public Asistența Socială-Serviciul Locuințe Sociale și VMG;
2. La data depunerii cererii, fiecare beneficiar specifică în mod clar opțiunea pentru unul sau mai multe blocuri în care se află locuințele sociale;
3. Dosarele solicitanților de locuință socială, conținând cererea și actele necesare se vor depune în perioada 1 ianuarie – 31 decembrie a fiecărui an calendaristic.
4. Cererea va fi scanată și introdusă în programul informatic al locuințelor sociale,
5. Odată cu cererea se vor depune și înregistra documentele justificative privind situația economico-socială, profesională și familială a solicitantului, care stau la baza acordării punctajului și la stabilirea locului pe lista de priorități;
6. Aceste acte se scanează și se introduc în programul informatic care va stabili pe baza de algoritm matematic punctajul aferent fiecărui solicitant și implicit locul acestuia pe Lista de priorități;
- 7. Pentru întocmirea listei de priorități se vor avea în vedere cererile depuse până la data de 30 noiembrie a anului în curs și în raport cu criteriile pentru stabilirea priorității, aprobate prin HCL , va fi stabilită ierarhia solicitanților îndreptățiți la repartizarea unei locuințe sociale, respectiv poziția pe lista .**
8. Lista de priorități astfel întocmită va fi aprobată prin hotărâre a consiliului local până la cel târziu în 31 martie a anului ulterior depunerii cererilor, după care va fi afișată atât la sediul administrativ al Primăriei Municipiului Baia Mare, cât și la sediul administrativ al Serviciului Public "Asistența Socială".
9. Contestațiile împotriva hotărârii consiliului local cu privire la listele de acordare a locuințelor sociale se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

### CAP.VIII.Contractul de închiriere a locuințelor sociale

1. Închirierea locuințelor sociale se face pe baza contractului de închiriere încheiat pe perioada determinată, stabilită prin HCL.
2. Beneficiara de prelungirea contractului, chiriasii care își achită până la finele perioadei contractuale, obligațiile scadente privind plata chiriei și a utilitatilor
3. Contractul de închiriere poate fi înregistrat la organul fiscal sau autentificat la notar.
4. Contractul de închiriere va cuprinde în principal:
  - a) identificarea partilor contractante
  - b) adresa locuinței
  - c) suprafața locative și dotările folosite în exclusivitate și în comun
  - d) suprafața grădinilor și curților ,daca e cazul
  - e) valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia și modalitatea de plată
  - f) suma plătită în avans în contul chiriei
  - g) fondul de rulment, în cuantum de 500 lei care se va utiliza pentru acoperirea contravalorii consumurilor și cotelor de cheltuieli restante înregistrate de chirias.
  - h) obligațiile chiriasului cu privire la plata cheltuielilor de întreținere și utilități (energie electrică, apă, canalizare, salubritate etc.)
  - i) obligațiile partilor privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul închirierii



## MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ  
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1  
430406, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959  
Email: [spas@baiamare.ro](mailto:spas@baiamare.ro)  
[www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

j) durata inchirierii

k) persoanele care vor locui împreună cu titularul

l) cazurile de încetare a contractului de închiriere

m) alte clauze în conformitate cu reglementările legale în materie și/sau convenite de părți.

5. Contractul de închiriere și/sau prelungirea acestuia în condițiile prezentei proceduri se semnează numai de titular iar în lipsa acestuia de către o persoană majoră din familie, care domiciliază împreună cu titularul în locuința socială.

### CAP. IX. Chiria aferentă locuinței sociale

1. Chiria nominală pentru locuințele sociale se calculează de către serviciu/comp. de locuințe sociale în conformitate cu legislația în vigoare

2. Chiria percepută cu o rată subvenționată, variază în funcție de venitul beneficiarului și nu poate depăși 10% din venitul net lunar pe familie, calculat pentru ultimele douăsprezece luni, indiferent de valoarea reală a chiriei.

3. Neplata la termen a chiriei da dreptul locatorului la penalități de întârziere conform OG 13/2011 cu modificările și completările ulterioare. Penalitățile nu pot depăși cuantumul chiriei restante.

4. Nu se datorează chirie pentru locuințele sociale în care cel puțin una din persoanele înscrise în contract sînt

incadrate în grad de handicap, conf. preved. art 20 din L 448/2006. Scutirea operează, la cerere, începînd cu luna următoare celei în care s-a depus actul doveditor.

5. La determinarea veniturii nete medii lunare pe membru de familie se au în vedere:

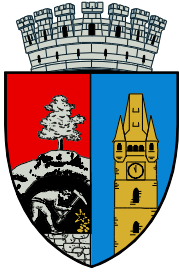
- veniturile de natură salarială;
- ajutorul social;
- ajutorul de șomaj;
- alocația de stat pentru copii;
- indemnizația pentru îngrijirea copilului în vîrstă de pînă la 2 ani
- pensiile pentru limită de vîrstă, boală, invaliditate, de urmaș, etc.;
- alte venituri realizate, rezultate din declarația notarială;
- orice alte venituri obținute în condițiile legii.

6. Venitul mediu net lunar pe persoană se stabilește pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare prezentate de solicitant

### CAP. X. Utilitățile aferente locuinței sociale

1. Chiriasul beneficiază pe perioada închirierii de utilitățile aferente unității locative pe care o ocupă: gaz, energie electrică, apă, servicii de salubritate, etc)

2. Obligația de a încheia, derula și urmări contractele cu furnizorii de utilități și servicii (gaz, energie electrică, apă, servicii de salubritate, deratizare, dezinsecție) în vederea asigurării serviciilor către beneficiarii locuințelor sociale revine Serviciului Public Asistență Socială



## MUNICIPIUL BAIA MARE

### SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1  
430406, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959  
Email: [spas@baiamare.ro](mailto:spas@baiamare.ro)  
[www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

3. Contravaloarea consumurilor facturate pe imobil se achita lunar de catre Serviciului Public Asistenta Sociala dupa care se repartizeaza pe unitatile locative individuale si se afiseaza la loc vizibil in imobilul de locuinte sociale .

4. Modalitatea de calcul a utilitatilor (taxelor comunale) pentru locuintele sociale este prevazuta prin hotarire de consiliu si prin contractul de inchiriere, respectiv:

a) dupa numarul persoanelor **inscrise in contractul de inchiriere** pentru: consumul de apa si canalizare, consumul de apa calda menajera, curentul electric aferent partilor comune, cheltuielile pentru ridicarea rezidurilor si a gunoaielor menajere, cheltuielile comune pentru curatenie; In situatia in care numarul persoanelor care locuiesc efectiv este mai mare decit cel din contract, repartizarea acestor cheltuieli se va determina corespunzator numarului de persoane identificate si consemnate in note de constatare intocmite de reprezentantii SPAS

b) proportional cu suprafata locativa inchiriată pentru incalzirea apartamentului in lunile in care aceasta se furnizeaza

5. Suspendarea temporara a platii utilitatilor pentru care calculul se face in functie de numarul de persoane, se aproba de Directorul General al SPAS in cazul cind nelocuirea este mai mare de 30 zile si este dovedita cu acte justificative: bilet de internare, adeverinta de la unitati scolare din alta localitate, contract de m-ca in alta localitate din tara sau strainatate, anchete sociale, dovada retinerii preventive sau detentiei, altele asemenea.

#### CAP.XI. Incetarea de drept si rezilierea contractului

1. Contractul încetează de drept;

1.1. La expirarea termenului

1.2. In termen de 30 de zile de la:

a) data părăsirii domiciliului de catre chirias

b) de la data înregistrării decesului chiriasului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat repartizarea locuintei inaintea acestui termen

c) in cazul nefolosirii locuintei sociale de către persoanele inscrise in contract mai mult de 30 de zile neinterupte.

d) in termen de 30 de zile de la data instiintarii, cind imobilul in care este situata locuinta urmeaza sa intre in reparatii capitale, in scopul reabilitarii lui

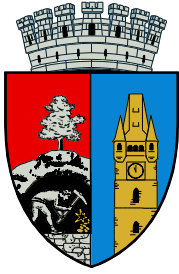
1.3. in alte situatii prevazute prin lege sau vointa partilor

2. Contractul de închiriere se poate rezilia înainte de termenul stabilit :

2.1. din initiativa chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;

2.2. din initiativa administratorului, atunci când:

a) chiriașul nu a achitat la termen chiria si/sau c/val.utilitatilor cel puțin 3 luni consecutive;



## MUNICIPIUL BAIA MARE

### SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1  
430406, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959  
Email: [spas@baiamare.ro](mailto:spas@baiamare.ro)  
[www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

b) chiriașul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare, cind venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutive, a depășit cu peste 20% nivelul minim prevăzut în lege

c) chiriașul și/ sau persoanele trecute în contractul de închiriere au pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau au înstrăinat fără drept părți ale acestora;

d) chiriașul și/ sau persoanele trecute în contractul de închiriere au un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

e) chiriașul și/ sau persoanele trecute în contractul de închiriere pastrează o stare vadt insalubra a locuinței sociale împrejurare constatată de cel puțin 2 ori în decursul unei luni, de către personalul proprietarului și/ sau al administratorului.

f) în locuință sunt găsite alte persoane decât cele înscrise în contractul de închiriere împrejurare constatată ca urmare a efectuării de către personalul din cadrul SPAS împreună cu Poliția Locală, a cel puțin 2 verificări .

g) titularul contractului de închiriere subînchiriază total sau parțial locuința, transmite în baza oricărui act sau înțelegeri scrise sau nescrise, dreptul de locuire sau schimbă destinația spațiului închiriat,

h) chiriașul nu a respectat orice alte clauze contractuale sau prevederile L.114/1996.

## CAP.XII. OBLIGAȚIILE PRIVIND ÎNTREȚINEREA LOCUINȚELOR SOCIALE

1. **Obligațiile administratorului** fondului locativ privind întreținerea locuințelor constau în principal în:

a) Predarea locuinței chiriașului în stare normală de folosință; În procesul verbal de predare primire a locuinței se vor consemna eventualele degradări sau lipsuri ale bunurilor ce fac parte din inventarul locuinței.

b) Luarea de măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;

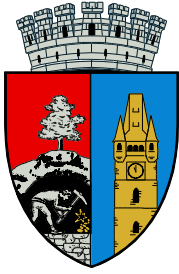
c) Întreținerea în bune condiții a elementelor structurii de rezistență a clădirii, a elementelor de construcții exterioare a clădirii (acoperiș, fațade, împrejmuiri, pavimente), curți și grădini, precum și spații comune din interiorul clădirii;

d) Întreținerea în bune condiții a instalațiilor comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, canalizare, instalații de încălzire centrală, instalații electrice etc.) Lucrările de întreținere a locuinței de către proprietar potrivit obligațiilor sale se realizează pe baza programelor de lucrări aprobate de către Consiliul Local și executarea acestora este condiționată de asigurarea resurselor de la bugetul local.

2. **Obligațiile chiriașului** constau în principal în:

a) Efectuarea lucrărilor de întreținere-reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

b) 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



## MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ  
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1  
430406, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959  
Email: [spas@baiamare.ro](mailto:spas@baiamare.ro)  
[www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, de instalații, obiectele și dotările aferente;

- c) Asigurarea curățeniei și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- d) Predarea locuinței în stare normală de folosință la eliberarea acesteia din orice motiv

### CAP.XIII. Evacuarea din locuința socială

1.Procedura de evacuare va fi inițiată de către administrator în situația ocupării abuzive (fără titlu) a locuinței de către persoane care nu detin un contract de închiriere pentru acel spațiu sau carora le-a expirat perioada de valabilitate a contractului de închiriere.

2.In vederea prevenirii situațiilor de mai sus, reprezentanții SPAS Baia Mare vor realiza, împreună cu poliția locală, acțiuni bilunare de verificare a locuințelor sociale și a persoanelor care le ocupă, încheind un înscris în care vor fi menționate constatările efectuate

3.Dacă urmare acestor verificări se constată situații care indeplinesc condițiile de evacuare, SPAS va iniția această procedură pentru cei în cauză, după cum urmează:

a) Va notifica ocupantul locuinței sociale, asupra faptului că se află în situația aplicării procedurii de evacuare, prin somată în care i se acordă un termen de cel mult 15 zile pentru eliberarea și predarea locuinței

b).Somata se va înmâna personal ocupantului sau unui membru major cu care acesta domiciliază, sub semnatura olografă de primire sau prin poșta cu confirmare de primire

4.In situația în care ocupantul nu este găsit în locuința sau nu confirmă primirea prin poșta, somata se va considera comunicată prin afișarea acesteia pe ușa locuinței sociale, însoțită de poza cu data și ora certă a afișării;

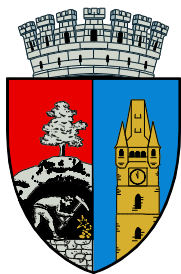
5. La expirarea termenului acordat prin somată, reprezentanții SPAS Baia Mare verifică dacă locuința a fost eliberată și predată

6.Sesizează în caz de continuare a ocupării abuzive, compartimentul juridic în vederea evacuării ocupantului pe cale judecătorească

### CAP.XIV.Limitări de răspundere ale Administratorului

1.SPAS în calitate de administrator al fondului locativ de stat cu destinația de locuințe sociale nu-și asumă responsabilitatea pentru consecințe nefavorabile, accidente de orice natură, determinate de: consumul de droguri, altercații ale locatarilor sau persoanelor străine de imobil, utilizarea necorespunzătoare a instalațiilor și dotărilor din imobil, alte fapte reprobabile ale locatarilor sau ale persoanelor care îi frecventează.

2.Pentru a preveni evitarea acestor situații în limita fondurilor de care dispune SPAS poate introduce în blocurile de locuințe sociale monitorizarea accesului persoanelor în aceste imobile, într-un sistem de recepție sau altă modalitate care să asigure folosința legală și netulburată a locatarilor.



## MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ  
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1  
430406, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959  
Email: [spas@baiamare.ro](mailto:spas@baiamare.ro)  
[www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

---

### CAP.XV. Atributii in domeniul locuintelor sociale ale altor servicii publice aflate sub autoritatea Consiliului Local

#### 1.Politia Locala a Municipiului Baia Mare

- a)Sprijina actiunile de evacuare a ocupanților fără titlu din locuintele sociale;
- b)Asigura insotitori pentru reprezentantii SPAS in actiunile de verificare si identificare a ocupantilor efectivi ai locuintei fata cu persoanele mentionate in contractul de inchiriere din fiecare unitate locativa cu destinatie de locuinta sociala si de necesitate;
- c)Efectueaza in fiecare seara un rond de patrulare in perimetrul blocurilor cu locuinte sociale in intervalul orar 20.00 – 23.00;
- d)Efectueaza , impreuna cu reprezentantii SPAS , verificari privind modul de folosire si intretinere a fiecarei locuinte sociale, la interval de timp si ore rezonabile si fără ca prin aceasta să cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței spatiului
- e)Constata contraventii si aplica amenzi pentru incalcarea normelor la regimul folosirii locuintelor

#### 2.Serviciul Public “Ambient Urban”

- a)Asigura personalul si mijloacele de transport necesare pentru bunurile apartinand persoanelor / familiilor evacuate din locuintele sociale, care nu si le-au ridicat in termenul acordat
- b)Asigura in limita posibilitatilor, spatiul de depozitare necesar pentru bunurile apartinand persoanelor / familiilor evacuate din locuintele sociale, bunuri identificate si consemnate intr-un proces verbal ;
- c)Asigura efectuarea operatiunilor de deratizare si dezinsectie in imobilele cu locuinte sociale din Municipiul Baia Mare;
- d)Asigura efectuarea reparatiilor curente (instalatii electrice, instalatii de uz sanitary etc.) in locuintele sociale;

3.**Directia Utilitati Publice** din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Baia Mare asigura realizarea operatiunilor de salubritate, intretinere zone verzi, igienizare a spatiilor comune si a spatiilor din jurul imobilelor in care exista spatii locative cu destinatie de locuinte sociale, cu o frecventa de cel putin o data pe saptamana, sau de cate ori situatia impune acest lucru;

Intocmit  
Lia Gherman  
Director General Adjunct

Vizat legalitate  
Serviciul Juridic Resurse Umane  
Monica Oprișan