



## ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ MUNICIPIUL BAI A MARE

### SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ

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)  
Siteweb: [www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

---

### ANEXA nr. 1 LA HCL NR. 434/2015

## PROCEDURA DE ADMINISTRARE A LOCUINTELOR SOCIALE DIN MUNICIPIUL BAI A MARE

### I. Generalități

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

Recunoscând implicit gravitatea lipsei unei locuințe ori a unei locuințe adecvate, în cazul segmentului sărac, statul român a adoptat în 1996 o măsură specifică ce vizează tocmai rezolvarea, sau macar limitarea problemei.

### II. Locuinta sociala – definiția legala

În conformitate cu prevederile art. 2, lit ( c ) din Legea nr. 114/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, definiția legala pentru acest tip de spațiu locativ este „*Locuință socială – Locuință 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 unei locuințe în condițiile pieței.*”

De o locuinta sociala pot beneficia persoane sau familii care au un venit mediu net lunar realizat în ultimele 12 luni sub nivelul venitului minim garantat pe familie, pentru care se ajută social potrivit legii, majorat cu 10% și care: nu dețin în proprietate o locuinta, nu au înstrăinat o locuinta după 01 ianuarie 1990, nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuinte, ori care nu dețin, în calitate de chiriași, o altă locuinta. Recomandările pentru acordarea unor punctaje speciale pentru cazuri deosebite (art. 30, alin 3 din Normele de aplicare a Legii nr. 114/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare), sunt cele legate de categoriile cărora măsura li se adresează cu precădere: „tinerii căsătoriți care au fiecare vârsta de până la 35 de ani, tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani, invalizii de gradul I și II, persoanele încadrate în grad de handicap, pensionarii, veteranii și văduvele de război, beneficiarii



## ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ MUNICIPIUL BAIA MARE

### SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ

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)  
Siteweb: [www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

---

prevederilor Legii nr. 42/1991, republicată, și ai Decretului-lege nr.118/1992, republicat, alte persoane sau familii îndreptățite, reprezintă categorii sociale speciale, pentru care cadrul legal de specialitate stabilește o prioritate.”

Prevederea din cadrul legal de specialitate potrivit căreia „*alte persoane sau familii îndreptățite*” lasă consiliilor locale libertatea de a stabili, în funcție de problemele locative specifice ale unității administrativ-teritoriale și alte categorii de beneficiari. În cazul Municipiului Baia Mare aceștia sunt: sportivii de performanță cu rezultate deosebite pe plan național și internațional, legitimate la cluburi sportive afiliate federațiilor de specialitate, persoane de specialitate din învățământ, sănătate și cultură, tineri care au adoptat sau adopta copii.

### **III. Considerente generale privind atribuirea unei locuințe sociale**

Locuința socială, atribuită din fondul de stat, cu chirie subvenționată ar trebui să asigure, cel puțin o perioadă limitată de timp, până la depășirea unui prag de venituri, o locuință decentă celui sau celor aflați în imposibilitatea de a-și asigura una. Ocuparea unei locuințe sociale este dependentă de stocul de locuințe sociale disponibile la un moment dat în timp, la nivel local.

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

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. Prin prevederile legale în vigoare, unitatea administrativ-teritorială are statutul de proprietar al locuințelor sociale, iar relația sa cu beneficiarii măsurii este definită în termenii proprietar – chiriaș, după normele generale ale dreptului civil. Locuințele sociale de pe raza Municipiului Baia Mare se află în proprietatea municipiului și în administrarea Serviciului Public Asistență Socială din subordinea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

În practică, numărul locuințelor sociale este mai mic decât numărul solicitanților, împrejurare în care autoritățile administrației publice locale constituie o comisie care să examineze cererile solicitanților, stabilind și criteriile în temeiul cărora vor fi repartizate locuințele sociale disponibile pe raza administrativ-teritorială a municipiului.

Cererile solicitanților vor fi analizate până la data de 1 noiembrie a anului în curs și vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Baia Mare și, în raport de ordinea de prioritate, vor fi alcătuite listele solicitanților îndreptățiti pentru anul



## ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ MUNICIPIUL BAIA MARE

### SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ

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)  
Siteweb: [www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

următor, care vor fi afișate atât la sediul administrativ al Primăriei Municipiului Baia Mare, cât și la sediul administrativ al Serviciului Public "Asistența Socială". Hotărârea consiliului local va putea fi atacată la instanța competentă, conform procedurii contenciosului administrativ.

Nu este posibil să se încheie un contract de închiriere pentru o locuință socială în absența repartiției; dacă s-ar încheia totuși un asemenea contract, în absența repartiției emisă de organul competent, contractul va fi lovit de nulitate absolută.

Contractul de închiriere este valabil pentru o perioadă determinată

Nici simpla repartiție, neurmată de încheierea contractului de închiriere, nu conferă vreun drept locativ solicitantului. Suntem în prezența unui act juridic complex, dreptul locativ asupra unei locuințe sociale fiind dobândit numai dacă actul de repartiție este urmat de încheierea contractului de închiriere.

Subînchirierea, schimbul de locuințe și cesiunea contractului de închiriere sunt strict interzise, sub sancțiunea nulității de drept a contractului.

#### *Categoriile de persoane care pot beneficia de o locuință socială*

În conformitate cu prevederile art. 13, alin 4 din Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, următoarele categorii de solicitanți pot beneficia de atribuirea unei locuințe sociale:

- 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;
- persoane și familii evacuate din locuințe situate în construcții expuse unui risc major, cum ar fi alunecările de teren, seismele, inundațiile;
- persoane și familii evacuate din locuințe ce fac obiectul unor legi de restituire către foștii proprietari a imobilelor trecute în proprietatea statului sau care sunt chiriași în astfel de locuințe;
- tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;
- persoane încadrate în grad de handicap (inclusiv invalizii de gradul I și II);
- pensionarii, veteranii și văduvele de război;
- tineri, persoane majore care au vârsta de până la 35 de ani;

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

În conformitate cu cadrul legal de specialitate, nu vor putea beneficia de locuințe sociale persoanele sau familiile care:

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



## ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ MUNICIPIUL BAIA MARE

### SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ

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)  
Siteweb: [www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

Locuințele sociale sunt repartizate spre închiriere, de către consiliile locale, celor care îndeplinesc criteriile de eligibilitate, cu o rată subvenționată a chiriei, care variază în funcție de venitul beneficiarului (chiria percepută nu poate depăși 10% din venitul net lunar pe familie, calculat pentru ultimele douăsprezece luni, indiferent de valoarea reală a chiriei).

Pentru a beneficia de repartizarea unei locuințe sociale, orice persoană se poate adresa prin cerere nominală primarului unității teritorial-administrative pe raza căreia are domiciliul. La baza cererii pentru atribuirea unei locuințe sociale stau o serie de documente justificative privind situația economico-socială, profesională și familială a solicitantului. În funcție de aceste acte justificative și de conformitatea lor, se aplică criteriile de atribuire a unei locuințe sociale, rezultând astfel un punctaj individual pentru fiecare solicitant. Municipiul Baia Mare, prin administratorul locuințelor sociale – Serviciul Public “Asistența Socială” va crea un program informatic cu criteriile de acordare a punctajului și cu documentele justificative aferente pentru atribuirea unei locuințe sociale în Baia Mare. Astfel, calcularea punctajului se va face în mod matematic și obiectiv, fără posibilitate de eroare umană, ci ca un rezultat al unui algoritm matematic, având la bază o structură informatică.

În baza ierarhiei de prioritate a criteriilor, fundamentată pe lege și aprobată prin hotărârea consiliului local, solicitanților le este aprobată și repartizată, în măsura stocului disponibil, o locuință socială, în baza unui contract de închiriere.

Chiriasul trebuie să respecte integral prevederile contractuale și cadrul legal de specialitate, pe toată perioada raportului contractual cu proprietarul, respectiv administrația publică locală, prin Serviciul Public “Asistența Socială”. În cazul în care chiriașul nu respectă condițiile prevăzute în contractul de închiriere sau „venitul mediu net lunar pe familie, realizat în doi ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din prezenta lege, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare” (art. 46)”, contractul se poate rezilia.

În spiritul aliniatului de mai sus, Chiriașul unei locuințe sociale are obligația de a anunța primarul, prin administrator Serviciul Public Asistența Socială Baia Mare, orice modificare a venitului net al familiei, în termen de 30 de zile, fapt ce atrage după sine recalcularea chiriei percepute.

#### **IV. Rezilierea contractului de închiriere pentru o locuință socială**

Contractul de închiriere a locuinței sociale se poate rezilia înainte de termenul stabilit prin lege, în una dintre următoarele cazuri:

- a) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;
- b) la cererea proprietarului, atunci când:



## ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ MUNICIPIUL BAIA MARE

### SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ

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)  
Siteweb: [www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

- 
- chiriașul nu a achitat chiria și obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune, cel puțin 3 luni consecutive;
  - venitul net lunar pe familie, realizat într-un an, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, iar chiriașul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare;
  - în locuință sunt găsite alte persoane decât cele înscrise în contractul de închiriere, ca urmare a efectuării de către personalul de specialitate din cadrul SPAS împreună cu Poliția Locală, a 2 razi în blocurile de locuințe sociale;
  - la data dovedirii de către proprietar, prin administratorul SPAS Baia Mare, ca titularul contractului de închiriere nu mai locuiește în locuința socială, prin: extrase de pe listele de întreținere, relații luate de la serviciul de evidentă a populației din municipiu, prin care se constată dacă titularul contractului a solicitat o altă adresă de domiciliu, cu respectarea prevederilor art. 32, alin (3) din Norme, ori prin ancheta socială efectuată de Serviciul Locuințe sociale și ajutor social din cadrul SPAS Baia Mare
  - titularul cererii, ori copiii sau alți membri ai familiei care locuiesc și gospodăresc împreună cu titularul cererii, dacă sunt surprinși practicând cersetoria, sau dacă supun copii la asemenea practici pe raza Municipiului Baia Mare;
  - au existat reclamații împotriva titularului cererii, ori a altui membru din familia acestuia, care locuiește și gospodărește împreună cu acesta, cu privire la starea insalubră a locației de pe raza Municipiului Baia;
  - chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;
  - chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței (comportamentul deviant va fi constatat prin proces verbal încheiat de către organele de poliție sau jandarmerie)
  - chiriașul subînchiriază, transmite dreptul de locuire sau schimbă destinația spațiului închiriat;

Rezilierea contractelor de închiriere va fi aprobată prin Decizia Directorului General SPAS, având la bază documente justificative, respectiv evidența datoriilor extrasă din programul de contabilitate, procesele verbale întocmite de către echipele de verificare în teren a locatarilor din aceste locuințe.

Decizia se va comunica prin poștă cu confirmare de primire sau personal sub semnătură olografă. Dacă în termen de 30 de zile de la comunicarea actului



## ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ MUNICIPIUL BAIA MARE

### SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ

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)  
Siteweb: [www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

administrativ nu se remediază situația, SPAS va demara procedura administrativă/judecătorească de evacuare și recuperarea sumelor restante, chiriașul fiind obligat să plătească: chiria prevăzută în contract până la data evacuării, cu dobanzi și penalități de întârziere.

### **V. INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE**

În conformitate cu prevederile art. 1321 din Codul civil, situațiile de încetare a contractului sunt:

- prin acordul de voință al părților;
- denunțarea unilaterală;
- expirarea sau împlinirea termenului contractual sau neîndeplinirea condiției de executare;
- prin executare;

Situații de încetare de drept a contractului de închiriere și de eliberare a unității locative cu destinație de locuință socială, potrivit legii:

- a) În termen de 30 zile de la data constatării decesului titularului contractului de închiriere;
- b) În termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului sau de nefolosire neîntreruptă a locuinței sociale de către titularul contractului de închiriere;

O situație aparte este reprezentată de cazul în care, comisia de locuințe atribuie o locuință socială, iar persoana beneficiară nu se prezintă sau semnează contractul de închiriere într-un termen de maxim 5 zile calendaristice de la momentul la care a luat cunoștință despre repartitia locuinței sociale. În acest caz, locuința socială se va repartiza de către comisia de locuințe către un alt beneficiar, conform punctajului din Lista de priorități, iar sancțiunea pentru persoana care a refuzat inițial repartitia locuinței sociale este stergerea de pe Lista de priorități.

### **VI. A. Funcționarea comisiei de locuințe sociale**

1. Componența comisiei de locuințe este stabilită prin Hotărârea Consiliului Local;
2. Comisia se întrunește lunar, sau ori de câte ori situația impune acest lucru, la convocarea președintelui comisiei de locuințe sociale; Ședințele comisiei de locuințe sociale sunt conduse de președinte, ori de către un înlocuitor desemnat de acesta;



## ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ MUNICIPIUL BAIA MARE

### SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ

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)  
Siteweb: [www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

3. Solicitățile care au fost analizate odată în comisie, nu mai intră decât dacă sunt elemente noi, respectiv modificare d evenituri sau modificarea numărului membrilor familiei solicitantului;
4. Comisia analizeaza materialele prezentate de catre Serviciul Locuinte sociale si ajutor social din cadrul SPAS Baia Mare, ce poate asigura consultanta comisiei de locuinte sociale cu privire la actele prezentate;
5. Comisia lucreaza in mod valabil in prezenta majoritatii membrilor sai;
6. Dezbaterile sedintei se consemneaza intr-un proces-verbal semnat de toti membrii prezenti;
7. Solutiile comisiei se adopta cu votul a jumătate plus unu din numarul membrilor prezenti;
8. Toate documentele emise de catre comisia de locuinte vor fi semnate de presedinte ori de inlocuitorul acestuia;

#### **VII. B. Atributiile comisiei de locuinte sociale**

1. Verifica documentele prezentate de solicitanti;
2. Analizează și hotărăște asupra propunerilor de evacuare pe cale administrativă, a ocupanților spațiilor locative, a căror contracte au fost reziliate sa încetate prin expirarea termenului de valabilitate și neprelungite;
3. Asigura intocmirea referatelor pentru fiecare solicitant in parte, care trebuie sa cuprinda propuneri motivate de aprobare sau de respingere a cererii, avand in vedere criteriile aprobate de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare in acest sens;
4. Asigura comunicarea catre solicitanti a modului de solutionare a cererii;
5. Alte atributii prevazute de lege sau stabilite de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare;

#### **VIII. Procedura operationala Serviciul Public “Asistenta Sociala”**

1. Asigura administrarea imobilelor in care se afla spatii cu destinatie de locuinte sociale, atat din punct de vedere juridic, cat si din punct de vedere logistic;
2. Stabileste si propune spre aprobarea Comisiei de locuințe, situatiile exceptionale care pot conduce la rezilierea/incetarea contractului de inchiriere si la evacuarea din locuinta sociala;

#### **IX. Procedura operationala de atribuire a unei locuințe socială, parcurge urmatorii pasi:**



## ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ MUNICIPIUL BAIA MARE

### SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ

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)  
Siteweb: [www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

- a) Depunerea si inregistrarea cererii pentru o locuinta sociala, la Serviciul Public Asistenta Sociala, prin Serviciul Locuinte sociale si ajutor social; cererea va fi scanata si introdusa in programul informatic al locuintelor sociale, anexa la ASISOC; la data depunerii cererii, fiecare beneficiar specifica in mod clar optiunea pentru unul sau mai multe blocuri in care se afla locuinte sociale; programul informatic va stabili ordinea de prioritati in functie de punctaj si de blocul in care se elibereaza locuinta sociala, tinand cont de optiunea solicitantului;
- b) Depunerea si inregistrarea impreuna cu cererea a tuturor documentelor justificative care stau la baza acordarii punctajului si la stabilirea locului pe lista de prioritati, in vederea repartizarii unei locuinte sociale, prin aprobarea comisiei de locuinte si a Consiliului Local al Municipiului Baia Mare; si aceste acte se scaneaza si se introduc in programul informatic. Acesta din urma va stabili pe baza de algoritm matematic punctajul aferent fiecărei cereri si implicit locul solicitantului pe lista de prioritati, pentru fiecare bloc de locuinte in parte, pentru a se respecta optiunile initiale ale solicitantilor;
- c) La momentul eliberarii unei locuinte sociale, comisia de locuinte sociale se intruneste, fie lunar, fie ori de cate ori situatia impune acest lucru, in vederea repartizarii locuintelor sociale eliberate, in ordinea listei de prioritati si in functie de optiunile personale ale fiecarui solicitant in parte privind locatiile alese;
- d) Beneficiarii locuintelor sociale au obligatia contractuala si legala de a achita la termen atat contravaloarea chiriei, cat si contravaloarea utilitatilor consumate intr-o luna, conform numarului de persoane trecute in contractul de inchiriere;
- e) Beneficiarii locuintelor sociale au obligatia contractuala si legala de a pastra in buna stare inventarul/dotarile locuintei sociale, precum si integritatea acesteia si de a nu instraina niciun bun din dotarea acesteia;
- f) Beneficiarii locuintelor sociale au obligatia contractuala si legala de a constitui si de a achita integral suma reprezentand garantia pentru o locuinta sociala, la data incheierii contractului de inchiriere; in caz contrar, contractul de inchiriere nu va mai fi semnat cu solicitantul care refuza plata integrala a acestei garantii;
- g) In cazul in care chirasii dintr-o locuinta sociala nu indeplinesc conditiile prevazute în prezenta procedură, administratorul SPAS Baia Mare, va proceda la demararea actiunii de evacuare din locuinta sociala;

#### **X. Procedura operationala de evacuare dintr-o locuință socială,**



## ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ MUNICIPIUL BAIA MARE

### SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ

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)  
Siteweb: [www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

Procedura de evacuare va fi inițiată în următoarele situații:

- Rezilierea contractului de închiriere la cererea proprietarului pentru motivele prevăzute la cap. IV lit. b);
- Încetarea contractului de închiriere și neprelungirea acestuia motivat de neîndeplinirea clauzelor contractuale;
- Ocuparea abuzivă a locuinței de către persoane care nu au avut niciodată încheiat un contract de închiriere pentru acel spațiu. Se consideră locuință ocupată abuziv și în cazul în care a expirat perioada de valabilitate a contractului de închiriere.

În vederea prevenirii situațiilor de mai sus, reprezentanții SPAS Baia Mare vor realiza, împreună cu partenerii din prezenta procedură, acțiuni bilunare de verificare a locuințelor sociale și a persoanelor care le ocupa, pentru a stabili dacă locuințele sociale sunt menținute în bună stare și dacă sunt ocupate de persoane în drept, încheind un proces verbal de verificare în care vor fi menționate toate cele constatate la fața locului.

Dacă urmare a acestor verificări se constată cauze care duc la evacuarea ocupanților, SPAS va iniția această procedură pentru cei în cauză.

### **Etapele procedurii administrative de evacuare din locuințele sociale, a ocupanților fără drept**

1. Notificarea ocupantului locuinței sociale, asupra faptului că se află în situația aplicării procedurii de evacuare, cauzată de încălcarea obligațiilor contractuale, respectiv a celor prevăzute în prezenta procedură. În cazul în care, în urma acestei notificări nu se va remedia situația, se va supune spre analiză Comisiei de locuințe.
2. Comisia de locuințe va analiza cazul și va aprecia oportunitatea menținerii ocupantului în spațiu sau evacuarea acestuia. În urma analizei, Comisia va adopta o hotărâre cu votul majorității membrilor prezenți.
3. În baza Hotărârii Comisiei de locuințe se va emite Decizie de evacuare de către Directorul general SPAS.
4. Actul administrativ va fi comunicat titularului prin poștă cu confirmare de primire sau personal pe bază de semnătură, înmânată de către angajatul SPAS.
5. În termen de 30 de zile de la comunicarea Deciziei de evacuare, titularul are obligația eliberării locuinței, în caz contrar Decizia de evacuare va fi pusă în aplicare cu sprijinul Serviciului Poliției Locale.



## ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ MUNICIPIUL BAIA MARE

### SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ

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)  
Siteweb: [www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

---

#### **XI. Procedura operationala Politia Locala a Municipiului Baia Mare**

- a) Asigura punerea in aplicare a Hotărârilor Comisiei locuințelor și a Deciziilor emise de Directorul general SPAS privind evacuarea ocupanților fără drept din locuințele sociale;
- b) Asigura sprijin și suport în acțiunile de identificare a locatarilor din fiecare unitate locativa cu destinație de locuință socială și de necesitate;
- c) Asigura evacuarea din locuințele sociale a persoanelor care nu detin documente legale asupra spațiului cu destinație de locuință socială;
- d) Verifica numărul de persoane stipulate în contractul de închiriere pentru locuință socială, astfel încât acesta să corespundă cu cel din acte;
- e) În fiecare seară să efectueze un rond de patrulare în perimetrul blocurilor cu locuințe sociale în intervalul de timp 20-23
- f) Cu ocazia raziilor bilunare la blocurile de locuințe sociale, se vor aplica amenzi conform prevederilor HCL nr. 223/2013;

#### **XII. Procedura operationala Serviciul Public "Ambient Urban"**

- a) asigură personalul și mijloacele de transport necesare pentru lucrurile aparținând persoanelor / familiilor evacuate din locuințele sociale, din diferite motive legale;
- b) asigură spațiul de depozitare necesar pentru lucrurile aparținând persoanelor / familiilor evacuate din locuințele sociale;
- c) asigură efectuarea operațiunilor de deratizare și dezinsecție în imobilele cu locuințe sociale din Municipiul Baia Mare;

#### **XIII. Directia Utilitati Publice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Baia Mare**

a) realizează operațiunile de igienizare a spațiilor comune și a spațiilor din jurul imobilelor în care există spații locative cu destinație de locuințe sociale, cu o frecvență de cel puțin o dată pe săptămână, sau de câte ori situația impune acest lucru;

#### **XIV. Directia Energetica din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Baia Mare**

- a) asigură efectuarea reparațiilor curente (instalații electrice și instalații de uz sanitar) din locuințele sociale;

#### **XV. Concluzii**

Slaba alocare a resurselor financiare către construcția de locuințe din fonduri publice,



## ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ MUNICIPIUL BAI A MARE

### SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ

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

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

costul ridicat al locuințelor (care trebuie să respecte normele minimale specificate de lege), corelate cu neprecizarea nici unei soluții sau recomandări de utilizare a clădirilor deja existente la nivel local a condus, în timp, la o situație care face, practic, imposibilă aplicarea măsurii, într-un număr ridicat de localități urbane, prin inexistența unui stoc de locuințe sociale.

Lipsa de specificare a statutului locuinței sociale, prin raportare la alte tipuri de locuințe aflate în administrarea primăriilor (locuințe rămase nevândute din fondul locativ de stat, case naționalizate, locuințe de urgență etc.) creează probleme serioase în modalitatea de evaluare a măsurii și a efectelor sale și lasă un spațiu larg de decizie autorităților locale, creând confuzie asupra măsurii în sine.

Dependența accentuată a modalității de aplicare a măsurii (de la înregistrarea cererii până la constituirea fondului de locuințe sociale) de contextul local lasă puțin loc pentru interpretări, la nivel global, asupra eficacității locuințelor sociale.

#### **Anexe:**

Modelul cadru al contractului de inchiriere pentru locuintele sociale din Municipiul Baia Mare – Anexa nr. 1;

Fisa imobilului pentru unitatile locative cu destinatie de locuinte sociale – Anexa nr. 2;

Procesul verbal de predare-primire a locuintei sociale – Anexa nr. 3;

Proces verbal preluare locuinta sociala – Anexa nr. 4;



## ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ MUNICIPIUL BAIA MARE

### SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ

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

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

## ANEXA NR. 1 la Procedura

### CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. \_\_\_\_\_ DIN DATA DE \_\_\_\_\_

pentru suprafețele cu destinație de locuință socială aflată în proprietatea municipiului Baia-Mare și în administrarea Serviciului Public "Asistența Socială" Baia Mare, în baza HCL nr. 76/2015

Între:

Municipiul Baia-Mare, în calitate de proprietar, prin administrator Serviciul Public "Asistența Socială" Baia Mare, reprezentat prin domnul Gavra Bogdanel Viorel, director general și prin doamna Gherman Lia, director general adjunct, cu sediul administrativ pe strada Dacia, nr. 1 din Baia Mare, cod fiscal 14728757, tel 0262211949, fax 0262211959, email spasbm@yahoo.com

și

Domnul/doamna \_\_\_\_\_, cu domiciliul în municipiul / (orasul) \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ județ (sector) Maramureș, legitimat(a) cu buletin/carnet de identitate seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, eliberat la data de \_\_\_\_\_, de către \_\_\_\_\_, C.N.P.

\_\_\_\_\_ a intervenit prezentul contract de închiriere a unei locuințe sociale din Municipiul Baia Mare, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_, emisa de Consiliul Local al Municipiului Baia-Mare.

### I. Obiectul închirierii

Municipiul Baia-Mare, în calitate de proprietar, prin administrator Serviciul Public "Asistența Socială" Baia Mare, închiriază, iar domnul/doamna

\_\_\_\_\_, în calitate de chiriaș, ia cu chirie, locuința socială situată în Baia Mare, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, județul Maramureș, compusă din \_\_\_\_\_ camere în suprafața de \_\_\_\_\_ mp. (cameră \_\_\_\_\_ mp, cameră \_\_\_\_\_ mp, cameră \_\_\_\_\_ mp, cameră \_\_\_\_\_ mp,) dependințe în suprafața de \_\_\_\_\_ mp, (baie \_\_\_\_\_ mp, bucătărie \_\_\_\_\_ mp, WC \_\_\_\_\_ mp, debara \_\_\_\_\_ mp, cămară \_\_\_\_\_ mp, boxă



## ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ MUNICIPIUL BAIA MARE

### SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ

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)  
Siteweb: [www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

\_\_\_\_\_ mp, hol \_\_\_\_\_ mp, logie \_\_\_\_\_ mp, pivniță \_\_\_\_\_ mp, și \_\_\_\_\_ mp curte (grădină), folosite în exclusivitate și suprafața de \_\_\_\_\_ mp folosită în comun.

Locuința socială care face obiectul prezentei închirierii va fi folosită de chiriaș și de familia sa, compusă din:

- \_\_\_\_\_ - chiriaș - titular ;
- \_\_\_\_\_ - soție ;
- \_\_\_\_\_ - fiu ;
- \_\_\_\_\_ - fiică.
- \_\_\_\_\_ - alți membri;

Locuința socială descrisă la cap. I se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_, încheiat între partile contractante și care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este pentru perioada determinată, conform prevederilor art. 32, alin (1) din Normele de aplicare a Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, de \_\_\_\_\_ ani, sau \_\_\_\_\_ luni, cu începere de la data de \_\_\_\_\_ și până la data de \_\_\_\_\_.

La expirarea termenului prevăzut mai sus, contractul de închiriere poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți și cu respectarea integrală a cadrului de specialitate în domeniu, actualizat la zi.

## II. Chiria aferentă locuinței sociale ce face obiectul prezentului contract

Chiria lunară este de \_\_\_\_\_ lei, calculată în conformitate cu prevederile legale.

Chiria lunară se datorează începând cu data de \_\_\_\_\_ și se achită administratorului SPAS, în contul nr. RO 25 TREZ 436500612XXX000124 deschis la Trezoreria Baia Mare sau la caseria instituției din B-dul Independenței nr. 2C. până la data de 20 a fiecărei luni, pentru luna anterioară.

La data încheierii prezentului contract chiriasul a achitat proprietarului, prin administratorul SPAS Baia Mare, cu anticipație, suma de \_\_\_\_\_ lei, reprezentând chiria aferentă locuinței sociale pentru o perioadă de \_\_\_\_\_ luni.

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

La data încheierii contractului de închiriere, chiriasul are obligația de a achita integral contravaloarea garanției pentru locuința socială, în cuantum de 500 lei.

Obligația de constituire a fondului nu se aplică în cazul prelungirii contractului de închiriere în beneficiul aceluiași titular, dacă suma consemnată nu a fost folosită pentru acoperirea sumelor restante.



## ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ MUNICIPIUL BAIA MARE

### SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ

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)  
Siteweb: [www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

### III. Utilitățile aferente locuinței sociale ce fac obiectul prezentului contract

Utilitățile folosinței locuinței sociale constau în cheltuielile comune după cum urmează:

- c/val consum curent casa scării
- c/val consum curent centrala termică necesară asigurării încălzirii și preparării apei calde menajere
- c/val consum gaz necesar pentru încălzire
- c/val consum apă rece
- c/val servicii de salubritate menajeră

Serviciile sus menționate se vor calcula conform HCL 376/2011:

- în funcție de numărul de persoane care locuiesc efectiv în imobil,
- proporțional cu suprafața locativă închiriată.

Plata utilităților se datorează până cel târziu la data de 30 a lunii următoare pentru luna expirată.

Cuantumul utilităților se va evidenția în FISA LUNARĂ PERSONALĂ, iar plata se va face în contul nr. RO25TREZ 4365006XXX000124, deschis la Trezoreria Baia Mare, sau la caseria instituției, Bdul Independenței, nr. 2C.

### IV. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

#### A) Proprietarul, prin administrator SPAS Baia Mare, se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de funcționalitate și siguranță în exploatare a clădirii, pe toată durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); să întrețină în bune condiții instalațiile comune, proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie ș.a.)

#### B) Chiriașul se obligă:

- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii. Dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere



## ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ MUNICIPIUL BAIA MARE

### SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ

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)  
Siteweb: [www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

- să comunice în termen de 30 de zile administratorului SPAS Baia Mare, orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- să achite lunar cheltuielile comune, respectiv contravaloare consum curent centrala termica, necesar asigurării încălzirii și preparării apei calde menajere; consum gaz necesar pentru încălzire; consumul de apă; servicii salubritate menajera și consum electric casa scarii. Plata acestor utilități se datorează începând cu data de 30 a lunii pentru luna expirată;
- Cuantumul utilitatilor se va evidential în fișa lunara personala, iar plata se va face în contul nr. RO25TREZ 4365006XXX000124, deschis la Trezoreria Baia Mare, sau la caseria institutiei, Bdul Independentei, nr. 2C;
- sa achite integral la data incheierii contractului de inchiriere, contravaloare garantiei pentru locuinta sociala in suma de 500 lei;
- să predea la mutarea din locuința socială, administratorului SPAS Baia Mare, locuința socială în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;

## V. Încetarea și rezilierea contractului

### A. Încetarea de drept contractului de închiriere

(1) Contractul încetează de drept;

1. la expirarea termenului
2. în termen de 30 de zile de la:
  - a) data părăsirii domiciliului sau
  - b) data înregistrării decesului acestuia, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința
3. în cazul nefolosirii neîntrerupte a locuinței sociale de către persoanele înscrise în contract mai mult de 30 de zile, Încetarea contractului nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente;
4. în termen de 30 de zile de la data comunicării de către administrator – SPAS, când imobilul în care este situată locuința urmează să intre în reparații capitale în scopul reabilitării lui;

(2) Încetarea contractului nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente;

**B. Rezilierea contractului de închiriere** înainte de termenul stabilit se face la:

- 1) Cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile.
- 2) Cererea administratorului SPAS Baia Mare, atunci când:
  - a) chiriașul nu a achitat la termen, timp de 3 luni consecutive, chiria și cheltuielile privind utilitățile
  - 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 consecutivi, a depășit cu peste 20% nivelul minim prevăzut în lege



## ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ MUNICIPIUL BAIA MARE

### SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ

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)  
Siteweb: [www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

- 
- 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 pentru o perioadă indeplungată de timp, constatată de cel puțin 2 ori în decursul unei luni de către personalul proprietarului și );
  - f) în locuință sunt găsite alte persoane decât cele înscrise în contractul de închiriere împrejurare constatată ca urmare a efectuării de către personalul de specialitate 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 nescrise, dreptul de locuire sau schimbă destinația spațiului închiriat,

#### **VI. Clauze speciale:**

Locatarul este obligat să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului

Refuzul parasirii locuinței la expirarea termenului contractual sau la încetarea contractului înainte de termen, în oricare din modalitățile prev. în cap. IV, constituie locuire fără forme legale și da dreptul administratorului, în calitate de reprezentant al proprietarului să procedeze la evacuarea chiriasului

Evacuarea chiriașului se face pe baza cadrului legal de specialitate sau a unei hotărâri judecătorești irevocabile chiriașul rămânând obligat la plata chiriei și majorărilor de întârziere și a c/valorii utilitatilor prevăzute în contract, până la data parasirii efective a locuinței ,consemnata într-un proces verbal.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi \_\_\_\_\_, în 2 exemplare originale, cu aceeași forță probantă, câte unul pentru fiecare parte.



## ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ MUNICIPIUL BAIA MARE

### SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ

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

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

---

#### PROPRIETAR

Municipiul Baia-Mare, prin  
Administrator SPAS Baia Mare,  
Conform HCL nr. 76/2015

Director general SPAS  
Gavra Bogdanel Viorel

Director general adjunct  
Gherman Lia

Sef Serviciu Financiar Contabilitate Administrativ  
Stoica Lucia

Vizat legalitate  
Sef Serviciu Juridic Resurse Umane  
Oprisan Monica

Serviciu Locuinte Sociale si VMG  
Ocean Raul

Întocmit  
Insp. Mureșan Antonela  
Serviciul Locuinte Sociale si VMG

#### CHIRIAȘ



**ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ  
MUNICIPIUL BAIA MARE**

**SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ**

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)  
Siteweb: [www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

**ANEXA NR. 2 la procedura**

**PROCEDURA DE ADMINISTRARE A LOCUINTELOR SOCIALE DIN  
MUNICIPIUL BAIA MARE**

Anexa nr. \_\_\_\_ parte integrantă din contractul de închiriere al unei locuințe sociale înregistrat la nr. \_\_\_\_\_ din 13.01.2015

**FISA DE CALCUL**

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținute de chiriașul domnul/doamna

Nr. crt	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp.)	Tarif (lei / mp.)	Suma (lei)
1	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază			
2	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă pentru camerele situate la subsol, demisol sau în mansarde aflate direct sub acoperiș			
3	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la întreaga suprafață locuibilă pentru locuințele lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai de unele dintre acestea			
4	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la întreaga suprafață locuibilă pentru locuințele construite din materiale de construcții inferioare, precum paianta.			
<b>5</b>	<b>TOTAL I [rândurile 1 - (2+3+4)]</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	
6	Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicineței, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC.			
7	Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor			



**ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ  
MUNICIPIUL BAIA MARE**

**SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ**

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

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

8	Curte și grădina aferentă locuinței închiriate (cota parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal)			
<b>9</b>	<b>TOTAL II rândurile (5 + 6 + 7+ 8)</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	
10	În cadrul localității, locuința este situată în zona C , iar la chiria de bază rezultată la rândul 9 se aplică un coeficient de 2			
<b>11</b>	<b>TOTAL III</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	
12	Nivelul maxim al chiriei calculat conform art. 31 aliniatul 1 din O.U.G. nr. 40 /1999 potrivit venitului mediu net lunar pe membru de familie rezultat la data închirierii locuinței			
13	Chiria recalculată conform art. 31, aliniatul 2 din O.U.G. nr. 40 /1999			
14	Chiria recalculată conform art. 27, aliniatul 2 din O.U.G. nr. 40 /1999			
<b>15</b>	<b>TOTAL CHIRIE</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	

Întocmit,  
Serviciul Locuinte sociale si VMG  
Inspector SPAS  
Nume si prenume:

\_\_\_\_\_

Chiriaș,  
Domnul/Doamna \_\_\_\_\_



## ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ MUNICIPIUL BAIA MARE

### SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ

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)  
Siteweb: [www.spasbm.ro](http://www.spasbm.ro)

---

### ANEXA NR. 3 la procedura

## PROCEDURA DE ADMINISTRARE A LOCUINTELOR SOCIALE DIN MUNICIPIUL BAIA MARE

Anexă parte integrantă din contractul de închiriere  
a unei locuințe sociale în Municipiul Baia Mare

### PROCES- VERBAL

DE PREDARE-PRIMIRE A LOCUINȚEI SOCIALE,  
situate pe strada \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_,  
corp \_\_\_\_\_, etaj \_\_\_\_\_, apartament \_\_\_\_\_, Municipiul Baia Mare,  
județul Maramureș .

1. În conformitate cu clauzele contractului de închiriere al unei locuințe  
sociale înregistrat sub nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_, se  
încheie prezentul proces-verbal de predare primire între

Municipiului Baia-Mare, prin administrator - Serviciul Public "Asistența  
Socială" Baia Mare, în baza HCL nr. 76/2015, reprezentat legal prin domnul Gavra  
Bogdanel Viorel, director general și prin doamna Gherman Lia, director general  
adjunct, cu sediul administrativ pe strada Dacia, nr. 1 din Baia Mare, tel 0262-  
211949, fax 0262-211959, email [spasbm@yahoo.com](mailto:spasbm@yahoo.com), preda unitatea locativă cu  
destinație de locuință socială către domnul / doamna  
\_\_\_\_\_, în calitate de chiriaș, primind în  
folosință, locuința socială compusă din încăperile de locuit și dependențele așa  
cum sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate.

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința sunt  
următoarele :

- a) – pereții , dușumelele și tavanele ( tencuieli , zugrăveli, vopsitorii,  
tapete, parchet, ect.)
- b) - ușile , ferestrele (vopsitoriile , încuietoriile , druckerele , broaștele ,  
jaluzelele , cremoanele , geamurile , galeriile ect.)



## ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ MUNICIPIUL BAIA MARE

### SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ

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

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

- c) - instalația electrică , (prizele , întrerupătoarele , comutatoarele , locurile de lampă , aplice , tablourile electrice , globurile, candelabrele , ect.) \_\_\_\_\_
- d) - instalația de încălzire (radiatoare ,convectoare , conducte aparente ,sobe , centrală termică proprie ect. )  
\_\_\_\_\_
- e) - instalația sanitară (cazan baie , cadă , dușuri , vase scaune și capace WC , bideuri , chiuvete , lavoare , spălătoare , bucătării , robinete ect.) \_\_\_\_\_
- f) - altele neprevăzute mai sus ( dulapuri în perete , mobilier , aragaz , sobe metalice de gătit ect. )  
\_\_\_\_\_
- g) – plansele foto ale imobilului;

3. Acest proces – verbal , s-a întocmit astăzi \_\_\_\_\_ ,  
în doua exemplare originale, cu aceeași forță probantă, din care unul a fost  
predat chiriașului.

AM PREDAT ,

AM PRIMIT ,

PROPRIETAR Municipiul Baia Mare  
Administrator: Serviciul Public "Asistența Socială"  
Semnatura autorizata: \_\_\_\_\_

**CHIRIAȘ**  
\_\_\_\_\_



**ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ  
MUNICIPIUL BAIA MARE**

**SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ**

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

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

---

**ANEXA NR. 4 la procedura**

**PROCEDURA DE ADMINISTRARE A LOCUINTELOR SOCIALE  
DIN MUNICIPIUL BAIA MARE**

Anexă parte integrantă din contractul de închiriere  
a unei locuințe sociale în Municipiul Baia Mare

**PROCES- VERBAL  
DE PREDARE-PRIMIRE A LOCUINȚEI SOCIALE DIN MUNICIPIUL BAIA-MARE  
STR. \_\_\_\_\_ NR. \_\_\_\_ SCARA \_\_\_\_ ETAJ \_\_\_\_ APARTAMENT \_\_\_\_**

Se încheie prezentul proces-verbal de predare primire între :

1. Domnul/doamna \_\_\_\_\_, identificat  
(a) cu actul de identitate BI/CI, seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, CNP  
\_\_\_\_\_, care predă locuința socială în calitate de chirias  
și
2. **MUNICIPIULUI BAIA-MARE** în calitate de proprietar, prin administrator Serviciul Public  
"Asistența Socială" Baia Mare, în baza HCL nr. 76/2015, reprezentat legal prin domnul Gavra  
Bogdanel Viorel, director general și prin doamna Gherman Lia, director general adjunct, care  
primește locuința socială compusă din încăperile de locuit și dependențe, așa cum  
sunt specificate în contractul de închiriere nr. \_\_\_\_\_ din data de  
\_\_\_\_\_.

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința socială  
sunt următoarele :

b) – pereții , dușumelele și tavanele ( tencuieli , zugrăveli, vopsitorii ,  
parchet, ect.)

\_\_\_\_\_

b) - ușile , ferestrele ( ferestre termopan PVC , ușă metalică acces  
exterior, încuietorile , broaștele , cremoanele , geamurile , ect.)

\_\_\_\_\_

d) - instalația electrică , ( detector de gaz , prizele , intreruptoarele ,  
comutatoarele ,



**ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ  
MUNICIPIUL BAIA MARE**

**SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ**

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

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

---

aplice , tablourile electrice , ect.)

---

d) - instalația de încălzire (radiatoare , conducte aparente din cupru, ect. )

---

e) - instalația sanitară ( cadă , duș flexibil , vas WC cu capac , chiuveta , spălător bucătărie , robinete , oglinda , suport hârtie , suport prosop , sapunieră ect.)

---

3. Acest proces – verbal , s-a întocmit astăzi \_\_\_\_\_ , în două exemplare originale, cu aceeași forță probantă, din care unul a fost predat chiriașului.

AM PREDAT ,

AM PRIMIT ,

PROPRIETAR Municipiul Baia Mare  
Administrator: Serviciul Public "Asistența Socială"  
Semnatura autorizată: \_\_\_\_\_

**CHIRIAȘ**  
\_\_\_\_\_