



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

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

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare întrunit în ședința din data _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al inițiatorului proiectului Ioan Doru Dăncuș viceprimar desemnat ca înlocuitor al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr./2024
- Raportul de specialitate nr. 9/2024 promovat de compartiment juridic, prin Cons. jur. superior Vaum Iosif - Samir, privind aprobarea Regulamentelor pentru repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu, locuințelor din fondul locativ de stat, locuințelor aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare și locuințelor din imobilele reabilite aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare

Având în vedere:

- Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului 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;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 cu modificările și completările ulterioare, privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe;
- Hotărârea Guvernului 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;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 59/23.02.2012 privind transformarea în locuințe de serviciu și locuințe de necesitate a unui procent de până la 30% din locuințele existente aflate în proprietatea Municipiului Baia Mare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 962/2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 448 din 6 decembrie 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea nr. 95 din 16.02.2022 a Consiliului Național Pentru Combaterea Discriminării în dosar nr. 629/2020 conexas cu dosar nr. 911/2020 și cu dosar nr. 912/2020.
- H.C.L. nr. 433/2015 privind aprobarea Regulamentelor pentru repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu, locuințelor din fondul locativ de stat și locuințelor din imobilele reabilite aparținând Municipiului Baia Mare.
- H.C.L. nr. 378/2022 privind modificarea și completarea Anexelor nr. 1 și nr. 2 a H.C.L. nr. 433/2015 privind aprobarea Regulamentelor pentru repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu, locuințelor din fondul locativ de stat și locuințelor din imobilele reabilite aparținând Municipiului Baia Mare.
- Art.105, art. 108, art. 129 alin. 2 lit. c, lit. d, alin. 6 lit. b , alin. 7 lit. q, alin.8, lit. b, art. 136, art. 362, alin. 1 din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări
- H.C.L. nr. 418/2020 privind desemnarea viceprimarului care exercită primul calitatea de înlocuitor de drept al Primarului Municipiului Baia Mare.

În temeiul prevederilor:

- Art. 133 alin. 2 , art. 139, art. 196 alin. 1 lit. a din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu aparținând Municipiului Baia Mare, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat și a locuințelor aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare, conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor din imobilele reabilite aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare, conform Anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, H.C.L. nr. 433/2015, modificata prin HCL 378/2022, își încetează aplicabilitatea.

Art.5 Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin grija Direcției Relații Publice.

Art.6 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
- Direcția Generală Administrație Publică;
- Direcția Patrimoniu
- Serviciul Administrație Publică Locală

Inițiator,
p. Primar
Viceprimar desemnat
Dăncuș Ioan Doru

Contrasemnat pentru legalitate,
Jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar General al Municipiului Baia Mare

REGULAMENT

PRIVIND REPARTIZAREA ȘI ÎNCHIRIEREA LOCUINTELOR DE SERVICIU DIN FONDUL LOCATIV AL MUNICIPIULUI BAIJA MARE

Art. 1. Locuințele de serviciu din fondul locativ al Municipiului Baia Mare stabilite de către Consiliul Local cu această destinație, se închiriază angajaților și funcționarilor publici din Administrația Publică Locală a Municipiului Baia Mare și din instituțiile publice aflate sub autoritatea sau în coordonarea autorităților publice locale.

Art. 2. Prezentul Regulament se aplică în vederea atribuirii locuințelor de serviciu din fondul locativ al Municipiului Baia Mare, sau, în vederea prelungirii locațiunii pentru acest tip de locuințe. Prin fond locativ al Municipiului Baia Mare, în accepțiunea prezentului regulament, se înțelege: locuințele aflate atât în proprietatea, cât și în administrarea Municipiului Baia Mare ori, după caz, aflate numai în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare;

Art. 3. Pot beneficia de locuință de serviciu, până la dobândirea unei locuințe proprietate personală în Municipiul Baia Mare, sau până la primirea unei locuințe din proprietatea/administrarea Municipiului Baia Mare, angajații din Administrația Publică Locală a Municipiului Baia Mare și din instituțiile publice aflate sub autoritatea sau în coordonarea acesteia.

Art. 4. 1. Nu beneficiază de locuință de serviciu familiile sau angajații din instituțiile și serviciile publice prevăzute la art. 3, care:

- a) dețin în proprietate o locuință în Baia Mare;
- b) au înstrăinat o locuință în Municipiul Baia Mare, după data de 1 ianuarie 1990, excepție făcând situația în care locuința a fost înstrăinată., ca urmare a partajului în urma divorțului solicitantului.
- c) au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a municipiului Baia Mare;
- d) dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință de serviciu din fondul locativ de stat, în Baia Mare;
- e) au avut abateri disciplinare sau sancțiuni disciplinare neradiate la data solicitării.
- f) au fost evacuați în urma rezilierii contractului de închiriere încheiat cu municipiul Baia Mare, în ultimii cinci ani, anterior depunerii cererii.

2. Neeligibilitatea pentru atribuirea unei locuințe de serviciu există și în cazul în care soțul, soția, copiii și părinții soților care locuiesc și gospodăresc împreună sau alte persoane declarate care se află în întreținerea legală a solicitantului, se află în una din situațiile menționate la alin. 1.

Art. 5. La atribuirea unei locuințe de serviciu, se va ține seama de următoarele criterii (C):

C 1 - vechimea în instituția publică a solicitantului;

C 2 - nivelul studiilor;

C 3- situația locativă;

C4 - starea de sănătate a solicitantului și a membrilor de familie ai acestuia (soț/soție, copii aflați în întreținere sau în plasament);

- C 5 - situația familială a solicitantului;
- C 6 - venitul net/membru de familie (soț, soție, copii);
- C 7 - vechimea cererii de atribuire a unei locuințe.

Art. 6. Punctajul acordat în cadrul fiecărui criteriu prevăzut la art. 5 este următorul (P):

*** C 1: vechimea în instituția publică a solicitantului**

- pentru fiecare an întreg de vechime se acordă 1 p, fără a se depăși 10 p.

*** C 2: nivelul studiilor solicitantului**

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

*** C 3: situația locativă a solicitantului**

- persoană/familie evacuată sau care urmează a fi evacuată din locuințele retrocedate foștilor proprietari30 pct.
- tineri proveniți din instituții de ocrotire socială, care locuiesc la data depunerii cererii sau repartiției în centre de ocrotire sau au ieșit din astfel de centre cu maxim 2 ani anteriori depunerii cererii.....25 pct.
- chirie în spațiu din fond locativ privat:20 pct
- tolerat în spațiu de părinți/prieteni/alte persoane:15 pct
- chirie în locuință socială sau chirie în locuință pusă la dispoziția acestuia de asociații sau fundații10 pct
- nu locuiește în Municipiul Baia Mare5 pct
- ocupant al unei locuințe informale.....3 pct

*** C 4: starea de sănătate a solicitantului și a membrilor de familie ai acestuia (soț/soție, copii, persoane aflate în întreținere/plasament)**

Solicitantul, membrii familiei (soțul/soția, copiii aflați în întreținere ori în plasament) suferă de o boală și sunt încadrați în grad de handicap:

- a).handicap grav cu asistent personal și necesită o cameră în plus, conf. art. 20 din Legea 448/200620 pct
- b) invaliditate gr. I, conf. Anexei nr. 2 din O.U.G. nr. 40/1999.....18 pct
- c) handicap grav fara asistent personal16 pct
- d) handicap accentuat cu/fara asistent personal14 pct
- e) handicap mediu10 pct

f) handicap usor.....5 pct

*** C 5: situația familială a solicitantului (numărul de copii minori aflați în întreținere).**

- familie monoparentală:15 pct
- căsătorit cu copii:10 pct
- căsătorit fără copii:8 pct
- necăsătorit, văduv, divorțat fără copii în întreținere:5 pct

*** C 6: venitul net/membru de familie (soț, soție, copii) în ultimele 12 luni.**

(se vor lua în calcul veniturile prevăzute la art. 61 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, republicat).

- venit net mai mic decât 1000 lei/ membru familie/lună:10 pct
- venitul net cuprins între 1000 lei și 1500 lei/membru familie/lună:8 pct
- venit net peste 1500 lei/membru familie/lună:5 pct.
- venit net egal sau mai mare de 2000 lei/lună.....0 pct
- nu realizeaza venit0 pct

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

- a). Alocația pentru susținerea familiei prevăzută de Legea nr. 277/2010 privind alocația pentru susținerea familiei, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b).Bugetul personal complementar și prestațiile sociale prevăzute de Legea nr. 448/2006, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap – Republicată, cu modificări și completări ulterioare;
- c).Burse școlare, stimulante educaționale prevăzute de Legea nr. 1/2011, a educației naționale, cu modificări și completări ulterioare precum și în baza Legii nr. 248/2015 cu modificările și completările ulterioare, privind stimularea participării în învățământul preșcolar a copiilor provenind din familii defavorizate – Republicare;
- d). Venituri obținute din activități cu caracter ocazional, în baza Legii nr. 52/2011 privind exercitarea unor activități cu caracter ocazional desfășurate de zilieri – Republicată, cu modificări și completări ulterioare.
- e).Sprijin financiar prevăzut de H.G. nr. 1488/2004 privind aprobarea criteriilor și a cuantumului sprijinului financiar ce se acordă elevilor în cadrul Programului național de protecție socială "Bani de liceu", cu modificări și completări ulterioare.
- f).Sume ocazionale acordate de la bugetul de stat sau bugetele locale cu caracter de despăgubiri sau sprijin financiar pentru situații excepționale.

*** C 7: vechimea cererii de atribuire a unei locuințe, calculată de la data depunerii acestia.**

- se acordă câte 1 p. pentru fiecare an întreg de vechime a cererii, dacă solicitantul și-a actualizat actele doveditoare din dosar în anul respective, (dovedind interes în primirea unei locuințe), dar fără ca punctajul pentru acest criteriu să depășească 10 puncte.

Art. 7. (1). Stabilirea ordinii de prioritate în repartizarea locuințelor de serviciu se face de către Comisia de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu,

locuințelor sociale și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

(2).Comisia de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu, locuințelor sociale și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, are potrivit prezentului regulament următoarele atribuții:

- verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe;
- verifică și analizează documentele solicitanților privind realizarea unui schimb/schimbare de locuință, și propune spre aprobare prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Baia Mare prin Serviciul Contracte Imobiliare;
- întocmește lista de priorități și o supune spre aprobare consiliului local al Municipiului Baia Mare prin Serviciul Contracte Imobiliare;
- propune repartizarea locuințelor conform prevederilor prezentului regulament și a legislației în vigoare și o supune aprobării Consiliului Local.
- aprobă înscrierea/radierea persoanelor în contractul de închiriere.
- întocmește borderoul ședinței comisiei, pe care îl înaintează Serviciului Contracte Imobiliare.

(3). Lista de prioritate propusă de comisie se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, anual, până la data de 01 martie a anului, pe baza solicitărilor depuse până la data de 31 decembrie a anului calendaristic anterior.

(4). Repartizările se propun de către Comisia de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu, locuințelor sociale și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare și se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, în baza și cu respectarea ordinii de prioritate aprobată potrivit alin. (3).

(5). În cazul în care se dau în funcțiune locuințe noi de serviciu, lista de priorități se actualizează cu cererile depuse până în luna anterioară supunerii aprobării Consiliului Local.

Art. 8. (1). Solicitantul de locuință va prezenta/depune la Serviciul Relații cu Publicul str. Gheorghe Șincai nr. 37, Baia Mare în original actele menționate în Anexa nr. 1 la prezentul regulament. Persoana din cadrul Serviciului Relații cu Publicul care preia documentele solicitantului, asigură copierea acestora, aplicând pe exemplarul copiat ștampila destinată documentelor certificate ‘conform cu originalul’

Cererile pentru atribuirea unei locuințe de serviciu vor fi însoțite de:

a). declarație autentică pe proprie răspundere a solicitantului (soțului/soției) care să conțină următoarele:

„nu a înstrăinat și nu deține o locuință proprietate personală sau în coproprietate în localitatea în care își desfășoară activitatea, nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a Municipiului Baia Mare, că nu deține o altă locuință de serviciu în localitatea în care își desfășoară activitatea solicitantul și nu a fost evacuat în urma rezilierii unui alt contract de închiriere încheiat cu Municipiul Baia Mare,,.

Restricția referitoare la nedeținerea unei locuințe nu are în vedere locuințele înstrăinate în urma unui partaj, sau a locuințelor din proprietatea statului și care au fost retrocedate în natură dar pentru care există obligația menținerii chiriei pentru o anumită perioadă. De asemenea, restricția nu se aplică în cazul deținerii cu chirie a unui spațiu locativ, altul decât din proprietatea/administrarea unității administrativ teritoriale.

- b).** actul de identitate (buletin/carte de identitate) al solicitantului și membrilor familiei, după caz;
- c).** adeverința eliberată de către Serviciul Resurse Umane din cadrul instituției publice care să ateste vechimea în instituție, funcția deținută, studiile și mențiuni, dacă este cazul, cu privire la abateri/sanțiuni disciplinare, în original;
- d).** adeverință de la locul/locurile de muncă a solicitantului și al membrilor familiei, în original, extras revisal, sau orice alte documente legale care să ateste veniturile realizate în ultimele 12 luni, ca urmare a desfășurării unei activități generatoare de venituri ;
- e).** certificatul de căsătorie al solicitantului (după caz);
- f).** certificatul de naștere al copilului, după caz, actul de încredințare a copilului în plasament;
- g).** diploma de studii;
- h).** înscrisuri cu caracter medical, după caz;
- i).** sentință de divorț sau certificate de deces al soțului/soției, dacă este cazul;
- j).** contractul de închiriere avizat de Administrația Financiară Maramureș, privind situația locativă a solicitantului, dacă este cazul.

Art.9. Se va urmări ca, în măsura posibilităților, la atribuirea locuințelor de serviciu, numărul de camere al locuinței să fie în concordanță cu numărul membrilor de familie, prin familie înțelegându-se soțul, soția, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună conf. art. 17 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificări și completări ulterioare. Atribuirea locuințelor de serviciu disponibile se va face în ordinea descrescătoare a ponderării criteriilor. În caz de egalitate, se vor avea în vedere punctajele realizate de fiecare solicitant per criteriu, în ordinea descrescătoare a ponderii criteriilor.

Art.10.(1).Repartizarea locuințelor de serviciu se face de către Comisia de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu, locuințelor sociale și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare pe baza ordinii de prioritate aprobată de Consiliul Local, dar cu respectarea următoarelor criterii privind exigențele minimale privitor la numărul de persoane raportat la numărul de camere:

- a).** numărul de camere al locuinței propuse pentru repartizare să nu fie mai mare decât numărul membrilor de familie declarați în cererea de solicitare a locuinței și care urmează să fie înscrși în contractul de închiriere cu excepția situației prevăzută de art. 20 alin. (2) lit. a), din Legea 448/2006, republicată), sau în alte situații prevăzute de lege.
- b).** respectarea exigențelor minimale prevăzute în anexa nr. 1 punctul B din Legea 114/1996, republicată, privitoare la numărul de persoane raportat la numărul de camere, astfel: 1 persoană – 1 cameră, 2 persoane – 2 camere, 3,4 persoane – 3 camere, 5,6 persoane – 4 camere, 7,8 persoane – 5 camere (în situația epuizării numărului legal de camere la care au dreptul solicitanții de locuință, aceștia pot să opteze în ordinea de prioritate pentru repartizarea unei locuințe cu un număr de camere inferior celui specificat în anexa nr.1 la Legea nr.114/1996, referitoare la exigențele minimale, dând o declarație notarială în acest sens).
- c).** nerepartizarea unei locuințe persoanei aflată pe lista de priorități pe poziția căreia îi revine această locuință, conform ordinii de prioritate și cu respectarea criteriilor privind exigențele

minimale privitor la numărul de persoane raportat la numărul de camere, dacă refuză în scris acest lucru, sau în lipsa unui răspuns în termenul stipulat în adresă, ca urmare a informării din partea autorității locale cu privire la propunerea comisiei de repartizare a unei locuințe.

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

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

- va contacta telefonic (dacă este posibil) și va notifica prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire trimisă la domiciliul solicitantului conform datelor existente la dosar, un număr de 1-10 solicitanți din listă, (nu mai mult de 5 solicitanți pentru o locuință, în cazul în care sunt disponibile mai mult de două locuințe) începând de la poziția ultimă repartizată dacă este cazul sau de la nr. 1 dacă nu au mai existat repartizări. Contactarea telefonică și notificarea scrisă se va face la pozițiile care se încadrează în criteriile menționate la alin.(1) în ordinea stabilită de lista de priorități, în sensul că dacă solicitantul împreună cu familia sunt îndreptățiți la un număr de 2 camere conform criteriilor, acestuia i se va oferi o locuință cu 1 sau maxim 2 camere, având posibilitatea să accepte sau să refuze, dar nu i se va oferi o locuință cu 3 sau mai multe camere. În situația în care solicitantul notificat nu solicită în scris repartizarea unei locuințe disponibile, în termen de 15 de zile de la comunicarea notificării, locuința disponibilă se va repartiza solicitantului care a solicitat locuința aflat pe poziția imediat următoare din lista de priorități.

(3). Repartițiile se propun de către Comisia prevăzută la alin. (1) și se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local cu respectarea ordinii de priorități și a criteriilor privind exigențele minimale privitor la numărul de persoane raportat la numărul de camere. Acest din urmă criteriu are prioritate în propunerea de repartizare.

Art. 11. (1) Contractul de închiriere va avea următoarele anexe:

- proces verbal de predare primire a locuinței;

- fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare.

Contractul de închiriere, precum și cele 2 două anexe vor fi semnate de către primarul municipiului Baia Mare, precum și de către chiriaș.

(2). Condițiile și durata de închiriere vor fi stipulate în contractul de închiriere încheiat între părțile contractante, accesoriu la contractul de muncă/dispoziția de stabilire a raporturilor de serviciu a beneficiarului.

(3). Contractele de închiriere cu privire la locuințele de serviciu se încheie pe o durată de 3 (trei) ani, cu posibilitatea prelungirii pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale, prin hotărâre de Consiliu Local. Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

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

(5). Titularii contractelor de închiriere trebuie să locuiască în locuințele de serviciu atribuite și le este interzis să subînchirieze către terți, în tot sau în parte, spațiul locativ atribuit cu titlu de locuință de serviciu, sau să schimbe destinația spațiului închiriat. În cazul în care se constată, cu ocazia verificărilor, că nu sunt respectate aceste dispoziții, respectiv, locuința este nelocuită mai mult de 3 luni consecutive sau este subînchiriată, se va proceda de îndată la rezilierea contractului. Excepție făcând situațiile în care titularul contractului de închiriere depune la dosarul de închiriere acte justificative care atestă faptul că nelocuirea pe perioada de 2 luni consecutive se datorează următoarelor situații: chiriașul a fost detașat, delegat, frecventează cursuri la cererea angajatorului, sau, neutilizarea locuinței de serviciu se datorează unor probleme medicale care necesită efectuarea unui tratament în altă parte decât la locuința chiriașului.

(6). Contractul de închiriere se reziliază înainte de termenul stabilit și în următoarele cazuri:

a). la cererea chiriașului, pe baza notificării prealabile către Municipiul Baia Mare/locator, într-un termen de minim de 30 de zile;

b). la cererea Municipiului Baia Mare, atunci când chiriașul nu a achitat chiria și cheltuielile cu utilitățile pentru o perioadă de cel puțin 90 de zile calendaristice.

c). atunci când locatarul 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.

d). atunci când locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței/locuințelor de către ceilalți chiriași, fapt confirmat pe baza documentelor doveditoare emise de către autoritățile în drept, sau, prin constatarea acestui fapt de către angajații municipiului Baia Mare, ca urmare a efectuării unor controale, sau în urma unor sesizări.

e). atunci când locatarul subînchiriază locuința deținută, cedează locațiunea sau schimbă destinația spațiului închiriat, locatorul are dreptul să rezilieze contractul de închiriere, iar locatarul va fi obligat la repararea eventualelor daune cauzate.

(7). În toate cazurile de reziliere chiria și utilitățile se datorează până la predarea efectivă a locuinței.

(8). Contractul de închiriere a locuinței de serviciu se suspenda în cazul în care raporturile de muncă/serviciu ale titularului de contract se suspendă din motive medicale, (dovedite prin acte justificative), indiferent de perioada suspendării. În cazul suspendării raporturilor de muncă la cererea angajatului/funcționarului public, pe perioade mai mari de 1 (un) an, contractul poate înceta prin notificarea chiriașului, de către Municipiul Baia Mare. După expirarea perioadei contractuale, la încetarea locațiunii, chiriașul este obligat să predea locuința închiriată în termen de 30 de zile de la data comunicării neprelungirii termenului de locațiune.

(9). Contractul de închiriere a locuinței de serviciu încetează de drept la data încetării raporturilor de muncă/serviciu ale titularului. Contractul de închiriere a locuinței de serviciu încetează de drept și în situația dobândirii unei locuințe proprietate de către titular sau soțul/soția acestuia. În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuința în termen de maxim 30 zile de la data încetării raporturilor de serviciu sau dobândirii unei locuințe. Chiria și taxele privind utilitățile se datorează până la data predării locuinței

(10). La cererea unui angajat, în situația încetării raporturilor de serviciu/contract de muncă prin pensionare, dacă respectivul angajat și membrii familiei îndeplinesc condițiile prevăzute de prezentul regulament și legislația în vigoare pentru a fi beneficiarii unei locuințe din fondul locativ de stat aflată în administrarea Municipiului Baia Mare, locuința poate fi transformată în locuință din fondul locativ, sau, după caz, să li se repartizeze o locuință fără a mai fi necesară parcurgerea procedurii de introducere pe lista de priorități, cu respectarea perioadei și a condițiilor prezentului regulament. Transformarea se poate realiza doar dacă locuința de serviciu și locuința din fondul locativ fac parte din domeniul privat al Municipiului Baia Mare, sau fondul locativ de stat, în administrarea Municipiului Baia Mare, cu aprobarea Consiliului Local.

Art. 12. După expirarea perioadei inițiale, contractele de închiriere pot fi prelungite pe perioade de maximum 3 ani, dacă chiriașul mai îndeplinește condițiile de repartizare a unei locuințe de serviciu, în baza unei solicitări scrise. La prelungirea contractelor de închiriere, Comisia de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu, locuințelor sociale și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în administrarea/proprietatea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, revaluează starea civilă a chiriașilor și numărul de persoane aflate în întreținerea lor și, la solicitarea acestora, pot să propună schimbul/schimbarea locuinței cu asigurarea exigențelor minime prevăzute în anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Schimbul/schimbarea de locuințe se realizează doar în cazul imobilelor aflate în exploatare, fiind exceptate locuințele noi. Unitățile locative supuse schimbului trebuie să facă parte din aceeași categorie de locuințe, iar schimbul reprezintă o convenție/un acord între doi chiriași. Autoritățile administrației publice locale ale municipiului Baia Mare pot dispune, cu respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie. Schimbarea unei locuințe atribuite, cu o altă locuință vacantă se va putea realiza după verificarea actelor doveditoare de către membrii din Comisia de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu, locuințelor sociale și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în administrarea/proprietatea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare. În cazul depunerii mai multor cereri de schimb/schimbare locuință, departajarea se face pe bază de punctaj, conform criteriilor din prezentul regulament. În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de situația locativă constatată la data efectivă a repartizării locuințelor, având prioritate, numai în acest caz solicitanții a căror situație locativă este, sau poate deveni în mod iminent, gravă. Dacă nici acest criteriu nu este suficient, departajarea se poate face în funcție de vechimea cererii solicitantului, luându-se în considerare data efectivă a înregistrării cererii (ziua/luna/anul), având prioritate în acest caz solicitantul a cărui cerere are vechime mai mare. În cazul când departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (stare civilă+starea de sănătate actuală). Schimbul de locuințe nu se va putea realiza dacă solicitantul chiriaș a pricinuit stricăciuni sau deteriorări locuinței, sau, a acumulat restanțe la chirie/plata utilităților mai mari de 2 (două) luni consecutive. Schimbul/schimbarea locuinței se poate realiza doar cu aprobarea Consiliului Local, sau când legea prevede obligativitatea atribuirii unei camera în plus din motive medicale sau alte motive.

Art. 13. Vor avea prioritate în cadrul fiecărui criteriu de atribuire familiile de tineri și cele cărora li se pot acorda punctaje speciale pentru cazuri mai deosebite, cum ar fi: evacuați din locuință în virtutea unor prevederi contractuale sau legale care nu țin de voința și de comportamentul acestora, repatriați, tineri din case de ocrotire socială, locatari ai unor locuințe care nu mai prezintă siguranță în exploatare, funcționari publici transferați în interes de serviciu.

Art. 14. DOCUMENTE PREZENTATE LA ÎNTOCMIREA MODULUI DE REPARTIZARE A CHELTUIELILOR COMUNE, RESPECTIV UTILITĂȚI, PENTRU CHIRIAȘII DIN LOCUINȚELE AFLATE ÎN PROPRIETATEA PRIVATĂ, SAU ADMINISTRAREA MUNICIPIULUI BAIA MARE

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

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

14.2 TIPURI DE CHELTUIELI

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

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

14.3. SUSPENDAREA TEMPORARĂ A PLĂȚII UTILITĂȚILOR

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

În cazul depunerii unor sesizări privind prezența altor persoane în locuință decât cele menționate în contractele de închiriere pentru o perioadă mai mare de 5 zile, se vor efectua controale la adresa sesizată. Dacă în urma controalelor sesizările se vor confirma, persoanele identificate vor fi luate în calcul la defalcarea cheltuielilor/utilităților comune. În cazul locuințelor necontractate, suprafețele încălzite ale acestora se exclud de la plată pentru întreaga perioadă cât acestea sunt neocupate. Chiriașul este obligat la plata cheltuielilor comune și a utilităților până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la acea dată.

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

Art. 15. Locuințele de serviciu închiriate în condițiile prezentului regulament nu pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere ori membrii familiei acestuia.

Art. 16. Prevederile prezentului regulament se completează cu dispozițiile actelor normative în vigoare privind realizarea, închirierea, întreținerea, exploatarea și administrarea locuințelor de serviciu din fondul locativ.

LISTA ACTE JUSTIFICATIVE PE CARE SOLICITANTII TREBUIE SĂ LE PREZINTE ÎN VEDEREA ANALIZĂRII CERERILOR DEPUSE PENTRU LOCUINȚE DE SERVICIU

a). adresa (cerere) de înaintare cu opis documente justificative depuse;

declarație notarială a solicitantului (soțul, soția, copiii și părinții soților, sau alte persoane declarate care se află în întreținerea legală a solicitantului,) care să conțină următoarele:

„nu a înstrăinat și nu deține o locuință proprietate personală sau în coproprietate în localitatea în care își desfășoară activitatea, nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a Municipiul Baia Mare, că nu deține o altă locuință de serviciu în localitatea în care își desfășoară activitatea solicitantul și nu a fost evacuat în urma rezilierii unui alt contract de închiriere încheiat cu Municipiul Baia Mare,

- pentru persoanele majore că nu realizează venituri;

- situația locativă actuală,,

- act de identitate pentru toți membrii familiei cu același domiciliu;

- certificat naștere pentru minori, după caz actul de încredințare a copilului în plasament;

- certificate de căsătorie, sentința divorț sau sentința de încredințare copil;

- adeverința de venit emisă de angajator și adeverința de venit emisă de A.N.A.F. Maramureș cupoane de pensie, adeverința ajutor social și sau alte forme legale de venit din care să reiasă venitul lunar net pentru ultimele 12 luni ale membrilor familiei solicitante;

- adeverință eliberată de către Serviciul Resurse Umane din cadrul instituției publice care să ateste vechimea în instituție, funcția deținută, studiile și observații, dacă este cazul, cu privire la abateri/sanțiuni disciplinare, în original;

- acte de studii solicitant;

- sentință de divorț sau certificate de deces al soțului/soției, dacă este cazul;

- contractul de închiriere vizat de Administrația Financiară Maramureș, dacă este cazul.

Acte doveditoare pentru solicitanții care se încadrează în următoarele categorii:

- Provin din instituțiile de ocrotire socială;

- Solicitantul suferă de o boala sau un alt membru al familiei și necesită o cameră în plus, conf. Anexei nr. 2 din O.U.G. nr. 40/1999, actualizată;

- Sunt încadrați într-un grad de handicap/invaliditate, sau au în întreținere persoane cu dizabilități;

Nr. / _____ ANEXA nr. 2 la Regulament, anexa nr. 1 la H.C.L nr.....

CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE LOCUINȚĂ DE SERVICIU

Între:

Municipiul Baia Mare, cu sediul în Baia Mare, str. Gh. Șincai nr. 37, C.U.I. 3627692, reprezentat de primar-

ȘI

..... cu domiciliul în, str. nr. județ (sector) Maramureș, legitimat cu Carte de identitate seria nr. eliberat(ă) la data de de către SPCLEP Baia-Mare , C.N.P.....

a intervenit prezentul contract de închiriere în baza H.C.L. nr. din Baia Mare.

I.Obiectul închirierii

Primul în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din 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 suprafață de mp, (baie..... mp, bucătărie mp, WC mp, debara mp, cămară..... mp, boxă mp, hol mp.

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

_____ -chiriaș;
_____ -soție ;
_____ -fiu
_____ -fiică .

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

Termenul de închiriere este cu începere de la data de până la data de

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

II. Chiria aferentă locuintei ce face obiectul contractului.

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

Chiria lunară se datorează începând cu data de și se achită la casierie până la data de 10 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

Pe durata închirierii, cuantumul chiriei se va modifica ca urmare a modificărilor legislației prin care este stabilit cuantumul chiriei pentru astfel de spații cu destinația de locuințe .

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 0,01% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca penalitatea să poată depăși totalul chiriei restante.

Potrivit art. 1523 Cod Civil debitorul se află de drept în întârziere la împlinirea termenului scadent de plată a chiriei și utilităților.

În caz de neplată la termen a chiriei și utilităților, rezilierea contractului se face de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

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

A) Proprietarul 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), curți și grădini, 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 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 ocupe locuința repartizată în cel mult 20 de zile de la data repartizării
- să achite lunar chiria și utilitățile la termen
- să efectueze lucrările de întreținere, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă
- să încheie contracte cu furnizorii de utilități în condițiile stabilite prin lege și reglementările specifice acestora pentru locuința închiriată .
- 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 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
- să permită accesul în locuință funcționarilor autorității publice locale în vederea verificării stării locuinței
- să achite lunar obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune (taxele comunale) până cel mai târziu la data de 30 a lunii pentru luna expirată.

- să predea la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței.
- Sa predea locuinta in maxim 30 de zile de la data comunicarii neprelungirii termenului de locatiune.

IV. Rezilierea contractului

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:

- a) Cererea chiriașului, cu condiția notificării Direcției Patrimoniu, Serviciul Contracte Imobiliare în prealabil, într-un termen minim de 30 de zile.
- b) Cererea proprietarului atunci când:
 - chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 90 de zile .
 - chiriașul a pricinuit numeroase stricăciuni locuinței, clădirii unde este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora.
 - chiriașul are un comportament nepotrivit, care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței, fapt confirmat pe baza documentelor doveditoare emise de către autoritățile în drept, sau, prin constatarea acestui fapt de către angajații municipiului Baia Mare, ca urmare a efectuării unor controale, sau în urma unor sesizări
 - chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.
 - chiriașul nu utilizează spațiul pe o perioadă de 2 luni consecutive, excepție: detașarea, delegarea sau din cauză de boală.
- c) Cererea proprietarului atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 90 de zile.

Prezentul contract de inchiriere se va inregistra la organul fiscal competent devenind titlu executoriu pentru plata chiriei până la data predării locuinței și în privința obligatiei de restituire a locuintei in conformitate cu prevederile art.1798 si art.1809 Cod Civil.

Chiriașul este obligat la plata chiriei și a utilităților prevazute în contract până la data executarii efective a procedurilor de evacuare.

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

V. Încetarea contractului

Contractul de închiriere a locuinței de serviciu încetează de drept la data încetării raporturilor de muncă/serviciu ale titularului. Aceasta situație nu se aplică în cazul în care titularul contractului este angajat sau este numit într-o funcție în cadrul altor servicii aflate în subordinea Consiliului Local. Contractul de închiriere a locuinței de serviciu încetează de drept în situația dobândirii unei locuințe în proprietate de către titular sau soțul/soția acestuia, în Municipiul Baia Mare. În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuința în termen de maxim 30 zile de la data încetării raporturilor de serviciu sau dobândirii unei locuințe. Chiria și taxele privind utilitățile se datorează până la data predării locuinței.

La cererea angajatului, în situația încetării raporturilor de serviciu/contract de muncă.

VI. Alte clauze convenite între părți

Chiriașul se obligă să achite garanția în sumă de 500,00 lei care se va restitui la încetarea contractului dacă se constată că nu figurează cu restanțe și nu a produs deteriorări locuinței, să renunțe la contractul de închiriere, să elibereze și să predea locuința în următoarele situații:

1. dacă nu achită lunar chiria/utilități.
2. dacă a cedat folosința locuinței unor terțe persoane, a schimbat destinației spațiului fără aprobarea proprietarului sau a cazat alte persoane în locuință mai mult de 5 zile.
3. nerespectarea ordinei și liniștii în interiorul imobilului și locuinței sau comportamentul nepotrivit care face imposibilă conviețuirea cu restul locatarilor din imobil.
4. nu asigură curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună și nu contribuie la salubritatea zonei adiacente blocului, depozitând deșeurile de orice fel în alte locuri decât cele special amenajate.
5. dacă nu achită garanția

Proprietarul/locatorul poate verifica în intervalul orar 8:00 – 20:00 apartamentul dat spre închiriere pentru a constata respectarea clauzelor contractuale.

Verificarea nu poate avea o frecvență mai mare de o dată pe lună.

Este interzisă subînchirierea sau cedarea/cesiunea locuinței.

În caz de încetare a contractului, locatarul renunță la notificarea prevăzută de art. 1038 Noul Cod de Procedură Civilă și recunoaște dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura evacuării prevăzută la cap. 2 din titlul XI, Noul Cod de Procedură Civilă, dacă locațiunea încetează din orice motive, iar dreptul locatarului este socotit stins.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____, în 2 exemplare câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR
Municipiul Baia Mare
PRIMAR

CHIRIAȘ

Direcția Economică
Dir. executiv

Direcția Generală Administrație Publică
Dir. general

Direcția Patrimoniu
Dir. executiv

Vizat legalitate
Cons. jur.

Șef serviciu

Întocmit

Anexa nr.3 la Regulament, Anexa nr. 1 la HCL nr...../.....

Parte integrantă din contractul de închiriere înregistrat la nr. _____/ _____

FISA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținute de chiriașul _____

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp.)	Tarif (lei / mp.)	Suma (lei)
1	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază		0,84	
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.			
5	TOTAL I [rândurile 1 - (2+3+4)]	x	x	
6	Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicineței, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC.		0,34	
7	Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor		0,19	
8	Curte și grădina aferentă locuinței închiriate (cota parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal)		0,04	
9	TOTAL II rândurile (5 + 6 + 7+ 8)	x	x	
10	În cadrul localității, locuința este situată în zona A , iar la chiria de bază rezultată la rândul 9 se aplică un coeficient de 3,5			
11	TOTAL III	x	x	
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 recalculeată conform art. 31, alineatul 2 din O.U.G. nr. 40 /1999			
14	Chiria recalculeată conform art. 27, alineatul 2 din O.U.G. nr. 40 /1999			
15	TOTAL CHIRIE	X	X	

Intocmit

Chirias

PROCES VERBAL

DE PREDARE PRIMIRE LOCUINȚĂ DE SERVICIU

Amplasată în Baia Mare, str.....bl..... nr.ap.....scara _____ corp _____ etaj

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. se încheie prezentul proces-verbal de predare primire între :

Primăria Municipiului Baia Mare prin reprezentanții acesteia:

Inspector la Direcția Patrimoniu, Serviciul Contracte Imobiliare și

Inspector..... la Direcția Patrimoniu, Serviciul Contracte Imobiliare, care predă, și numitul cu domiciliul în loc. , având C.N.P... în calitate de chiriaș, conform Contract nr...../..... , care primește în folosință locuința, având 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.)
STARE _____

b) ușile , ferestrele (vopsitoriile , încuietorile , druckerele , broaștele , jaluzelele , cremoanele , geamurile , galeriile ect.) __ STARE _____

c) instalația electrică , (prizele , întrerupătoarele , comutatoarele , locurile de lampă , aplice, tablourile electrice , globurile , candelabrele , ect.) STARE _____

d) instalația de încălzire (radiatoare ,convectoare , conducte aparente ,sobe , centrală termică proprie ect.) _____STARE _____

e) instalația sanitară (cazan baie , cadă , dușuri , vase scaune și capace WC , bideuri , chiuvete , lavoare , spălătoare , bucătării , robinete ect.) __STARE _____

f) altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobe metalice de gătit etc.)

3. Acest proces verbal s-a încheiat astăzi, în două exemplare, din care unul a fost predat chiriașului .

AM PREDAT

AM PRIMIT - CHIRIAȘ

DATA:

REGULAMENT

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

CAP. I – CONSIDERAȚII GENERALE

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

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

- Legea nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind locuințele;
- H.G. nr. 1275/2000 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 40/1999, privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil republicat;
- Legea nr. 14/2003 a partidelor politice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 96/2006, privind statutul deputaților și al senatorilor, republicată, cu modificări și completări ulterioare;
- Legea nr. 151 din 24 iulie 2019 pentru completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificări și completări ulterioare;
- Orice prevedere legislativă apărută ulterior privind modificare și completarea cadrului legislativ actual, se consideră de drept parte a acestui regulament.

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

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

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

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

- Copil: copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat precum și copilul încredințat unuia dintre soți, dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela.
- Persoană singură: persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și gospodărește singură. Este asimilată persoanei singure și copilul major care, deși locuiește cu părinții, se gospodărește separat.
- Criteriu: ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților (condiții de locuit, numărul copiilor în întreținere, starea de sănătate, vechimea cererii de locuință etc.).
- Listă de priorități: act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, în care sunt cuprinși toți solicitanții de locuință din fondul locativ al Municipiului Baia Mare care îndeplinesc criteriile, în ordinea descrescătoare a punctajului primit la criteriile de ierarhizare și pe baza căruia se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele disponibile.
- Locuința: Construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.
- Locuință de sprijin. Locuință cu o suprafață utilă de cel mult 100 mp, care se atribuie cu chirie unor persoane sau familii care au fost evacuate prin proceduri de executare silită din locuințele proprietate personală, în urma neachitării obligațiilor contractuale prevăzute în contracte de credit ipotecar, și a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

CAP. II. CONSTITUIREA FONDULUI LOCATIV

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

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

CAP. III. ÎNCHIRIEREA LOCUINTELOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru D-nul/D-na _____

CRITERII PUNCTAJ ACORDAT

1.SITUAȚIA LOCATIVĂ ACTUALĂ A SOLICITANTULUI

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

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

A). COMPONENTA FAMILIEI :

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

B) NR. DE COPII ÎN ÎNTREȚINEREA SOLICITANTULUI

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

3. STAREA SĂNĂTĂȚII SOLICITANȚILOR SAU A UNOR MEMBRI DIN FAMILIE

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

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

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

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

5.VECHIMEA CERERII

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

6.CRITERIUL VÂRSTEI SOLICITANTULUI

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

7. STUDII ABSOLVITE SOLICITANT

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

8. DOMICILIUL ȘI LOCUL DE MUNCĂ ACTUAL

1.Domiciliul solicitantului în Municipiul Baia Mare

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

2.Loc de muncă solicitant

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

9.CRITERII SPECIALE

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

10.CRITERII DE DEPUNCTARE

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

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

TOTAL PUNCTAJ..... pct

Notă:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAP. IV. SCHIMBUL/SCHIMBAREA DE LOCUINȚE

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

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

CAP. V. STABILIREA CHIRIEI ȘI A GARANȚIEI

Art. 29. (1). Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiției se stabilește odată cu încheierea contractului de închiriere.

(3) Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice primăriei, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

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

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

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

a). Facturile emise de către furnizorii de servicii către Primăria Baia Mare și puse la dispoziția Serviciului Contracte Imobiliare din cadrul Direcției Patrimoniu.

b). Lista lunară actualizată cuprinzând nume, prenume, număr apartament, respectiv număr de persoane/chiriași, care locuiesc efectiv în imobil, care nu este obligatoriu să fie egal cu cel înscris în contractele de închiriere, și care se va lua în calcul la defalcarea cheltuielilor comune.

c). Lista cuprinzând obligațiile lunare de plată pentru chiriași, aferente consumului efectuat.

30.1 TIPURI DE CHELTUIELI

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

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

30.2. SUSPENDAREA TEMPORARĂ A PLĂȚII UTILITĂȚILOR

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

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

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

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

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

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

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

CAP. VIII. DISPOZIȚII FINALE

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

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

LISTA ACTE JUSTIFICATIVE PE CARE SOLICITANTII TREBUIE SĂ LE PREZINTE ÎN VEDEREA ANALIZĂRII CERERILOR DEPUSE PENTRU LOCUINȚE DIN FONDUL LOCATIV

- adresa (cerere) de înaintare cu opis documente justificative depuse;
- act de identitate pentru toți membrii familiei cu același domiciliu;
- certificat naștere pentru minori;
- certificate de căsătorie, sentința divorț sau sentința de încredințare copil;
- adeverința de venit emisă de angajator și adeverința de venit emisă de A.N.A.F. Maramureș cupoane de pensie, adeverința ajutor social și sau alte forme legale de venit din care să reiasă venitul lunar net pe ultimele 12 luni ale membrilor familiei solicitante;
- declarație notarială care să cuprindă după caz următoarele:

a) „nu deține în proprietate o locuință, nu a înstrăinat o locuință după data de 01.01.1990, nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe și nu deține în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat”.

b). pentru persoanele majore că nu realizează venituri;

c). vechimea domiciliului în municipiul Baia Mare;

d). situația locativă actuală;

- documente justificative privind suprafața locuibilă (contract de închiriere, contract vânzare-cumpărare/extras CF și Certificat fiscal emis de Direcția Taxe si Impozite din Primăria municipiului Baia Mare;
- acte studii solicitant;
- adeverință de la unitatea de învățământ a copilului peste 3 ani, care să ateste prezența în instituția de învățământ, în original;

Acte doveditoare pentru solicitanții care se încadrează în următoarele categorii:

- Provin din instituțiile de ocrotire socială;
- Sunt încadrați într-un grad de handicap/invaliditate, sau au în întreținere persoane cu dizabilități;
- Solicitantul sau un alt membru al familiei suferă de o boala care necesită o cameră în plus, conf. Anexei nr. 2 din O.U.G. nr. 40/1999, actualizată;
- Sunt veterani sau văduve de război, pensionari sau victime ale violenței domestice;
- Sunt persoane persecutate politic, deportate, prizonieri, cu începere de la 1 Martie 1945;
- Sunt beneficiarii Legii nr. 341/2004, a recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989 cu modificările și completările ulterioare, beneficiarii Decretului –lege nr.118/1990, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Chiriașii cărora li s-a pus în vedere prin Hotărâre Judecătorească să evacueze locuința, ca urmare a redobândirii dreptului de proprietate a foștilor proprietari;
- Dovada faptului că provin din rândul persoanelor repatriate;

Nr.____ / _____ANEXA nr. 2 la Regulament, Anexa nr. 2 la H.C.L nr.....

CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE LOCUINȚĂ FOND LOCATIV

Municipiul Baia Mare, cu sediul în Baia Mare, str. Gh. Șincai nr. 37, C.U.I. 3627692, reprezentat de primar

ȘI

..... cu domiciliul în Baia Mare str. bl. et. sc. ap. județ (sector) Maramureș, legitimat cu Carte de identitate seria nr. eliberat(ă) la data de de către, C.N.P.,

a intervenit prezentul contract de închiriere în baza H.C.L. nr. a Consiliului Local Baia Mare.

I. Obiectul închirierii

Primul în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din 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 suprafață de mp, (baie mp, bucătărie mp, WC mp, debara mp, cămară mp, boxă mp, hol mp.

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

_____	-chiriaș;
_____	-soție ;
_____	-fiu
_____	-fiică .

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

Termenul de închiriere este cu începere de la data de până la data de

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

II. Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului.

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

Chiria lunară se datorează începând cu data de și se achită la casierie până la data de 10 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

Pe durata închirierii, cuantumul chiriei se va modifica ca urmare a modificărilor legislației prin care este stabilit cuantumul chiriei pentru astfel de spații cu destinația de locuințe .

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

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,01% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca penalitatea să poată depăşi totalul chiriei restante.

Potrivit art. 1523 Cod Civil debitorul se află de drept în întârziere la împlinirea termenului scadent de plată a chiriei şi utilităţilor.

În caz de neplată la termen a chiriei şi utilităţilor, rezilierea contractului se face de drept, fără punerea în întârziere şi fără intervenţia instanţei de judecată.

III. Obligaţiile părţilor privind folosirea şi întreţinerea spaţiilor care fac obiectul contractului

A) Proprietarul se obligă:

- să predea chiriaşului locuinţa în stare normală de folosinţă
- să ia măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de funcţionalitate şi siguranţă în exploatare a clădirii pe toată durata închirierii locuinţei
- să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii (acoperiş , faţadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curţi şi grădini, precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); să întreţină în bune condiţii instalaţiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalaţii de alimentare cu apă, de canalizare, instalaţii de încălzire centrală şi preparare a apei calde, instalaţii electrice şi de gaze, centrale termice, crematorii, instalaţii de colectare a deşeurilor, instalaţii de antenă colectivă, telefonie ş.a.)

B) Chiriaşul se obligă:

- să ocupe locuinţa repartizată în cel mult 20 de zile de la data repartizării
- să achite lunar chiria şi utilităţile la termen
- să efectueze lucrările de întreţinere, reparaţiile sau înlocuirea elementelor de construcţii şi instalaţii din folosinţa exclusivă
- să încheie contracte cu furnizorii de utilităţi în condiţiile stabilite prin lege şi reglementările specifice acestora pentru locuinţa închiriată .
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcţii şi instalaţii deteriorate din folosinţă 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, atunci cheltuielile de reparaţii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcţii, instalaţii, obiectele şi dotările aferente
- să asigure curăţenia şi igienizarea în interiorul locuinţei şi la părţile de folosinţă comună pe toată durata contractului de închiriere
- să permită accesul în locuinţă funcţionarilor autorităţii publice locale în vederea verificării stării locuinţei
- să achite lunar obligaţiile ce-i revin din cheltuielile comune (taxele comunale) până cel mai târziu la data de 30 a lunii pentru luna expirată.

- să predea la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței.
- să predea locuința în maxim 30 de zile de la data comunicării neprelungirii termenului de locațiune.

IV. Rezilierea contractului

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:

- a) Cererea chiriașului, cu condiția notificării Direcției Patrimoniu, Serviciul Contracte Imobiliare în prealabil, într-un termen minim de 30 de zile.
- b) Cererea proprietarului atunci când:
 - chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 90 de zile.
 - chiriașul a pricinuit numeroase stricăciuni locuinței, clădirii unde este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora.
 - chiriașul are un comportament nepotrivit, care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței, fapt confirmat pe baza documentelor doveditoare emise de către autoritățile în drept, sau, prin constatarea acestui fapt de către angajații municipiului Baia Mare, ca urmare a efectuării unor controale, sau în urma unor sesizări.
 - chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.
 - chiriașul nu utilizează spațiul pe o perioadă de 2 luni consecutive, excepție: detașarea, delegarea sau din cauză de boală.
- c) Cererea proprietarului atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 90 de zile.

Prezentul contract de închiriere se va înregistra la organul fiscal competent devenind titlu executoriu pentru plata chiriei până la data predării locuinței și în privința obligației de restituire a locuinței în conformitate cu prevederile art.1798 și art.1809 Cod Civil.

Chiriașul este obligat la plata chiriei și a utilităților prevăzute în contract până la data executării efective a procedurilor de evacuare.

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

V. Alte clauze convenite între părți

Chiriașul se obligă să achite garanția în sumă de 500,00 lei care se va restitui la încetarea contractului dacă se constată că nu figurează cu restanțe și nu a produs deteriorări locuinței, să renunțe la contractul de închiriere, să elibereze și să predea locuința în următoarele situații:

1. dacă nu achită lunar chiria/utilități.
2. dacă a cedat folosința locuinței unor terțe persoane, a schimbat destinației spațiului fără aprobarea proprietarului sau a cazat alte persoane în locuință mai mult de 5 zile.
3. nerespectarea ordinii și liniștii în interiorul imobilului și locuinței sau comportamentul nepotrivit care face imposibilă conviețuirea cu restul locatarilor din imobil.
4. nu asigură curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună și nu contribuie la salubritatea zonei adiacente blocului, depozitând deșeurile de orice fel în alte locuri decât cele special amenajate.
5. dacă nu achită garanția

Proprietarul/locatorul poate verifica în intervalul orar 8:00 – 20:00 apartamentul dat spre închiriere pentru a constata respectarea clauzelor contractuale.
Verificarea nu poate avea o frecvență mai mare de o dată pe lună.

Este interzisă subînchirierea sau cedarea/cesiunea locuinței.

Contractul de închiriere încetează și în situația dobândirii unei locuințe în proprietate de către titular sau soțul /soția acestuia. În acest caz, locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 de zile de la data dobândirii locuinței.

În caz de încetare a contractului, locatarul renunță la notificarea prevăzută de art. 1038 Noul Cod de Procedură Civilă și recunoaște dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura evacuării prevăzută la cap. 2 din titlul XI, Noul Cod de Procedură Civilă, dacă locațiunea încetează din orice motive, iar dreptul locatarului este socotit stins.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi _..... , în 2 exemplare câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR
Municipiul Baia Mare
PRIMAR

CHIRIAȘ

Direcția Economică
Dir. executiv

Direcția Generală Administrație Publică
Dir. general

Direcția Patrimoniu
Dir. executiv

Vizat legalitate
Cons. jur.

Șef serviciu

Întocmit

Anexa nr. 3 la Regulament, Anexa nr. 2 la HCL nr...../.....

Parte integrantă din contractul de închiriere înregistrat la nr. _____/ _____

FISA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținute de chiriașul _____

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp.)	Tarif (lei / mp.)	Suma (lei)
1	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază		0,84	
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.			
5	TOTAL I [rândurile 1 - (2+3+4)]	x	x	
6	Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicineței, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC.		0,34	
7	Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor		0,19	
8	Curte și grădina aferentă locuinței închiriate (cota parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal)		0,04	
9	TOTAL II rândurile (5 + 6 + 7+ 8)	x	x	
10	În cadrul localității, locuința este situată în zona A , iar la chiria de bază rezultată la rândul 9 se aplică un coeficient de 3,5			
11	TOTAL III	x	x	
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			
15	TOTAL CHIRIE	X	X	

Intocmit

Chirias

Vizat

Director

PROCES- VERBAL DE PREDARE PRIMIRE LOCUINȚĂ
situată în Baia Mare, strada _____ nr. _____ scara _____ corp _____ etaj _____ apartament _____

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. _____ se încheie prezentul proces verbal de predare primire între:

Primăria Municipiului Baia Mare prin reprezentanții săi dl./dna _____
și _____ care predă și _____ în calitate de chiriaș,
care primește în folosință locuința, având 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, tapet, parchet, etc.)

b) ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, druckerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele,
geamurile, galeriile etc.) _____

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 etc.) _____

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 etc.) _____

3. Acest proces verbal, s-a întocmit astăzi, _____ în două exemplare, din care unul a fost
predat chiriașului.

AM PREDAT ,

AM PRIMIT ,

.....

.....

Data:

ANEXA NR. 3 LA HCL NR...../.....

REGULAMENT

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

Art.1. Locuințele din fondul locativ al Municipiului Baia Mare care au făcut obiectul reabilitării se repartizează și se închiriază foștilor chiriași în baza prevederilor prezentului regulament, a criteriilor de ierarhizare și a hotărârii de Consiliu Local de aprobare a categoriilor de solicitanți îndreptați la repartizare.

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

- Legea nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind locuințele;
- H.G. nr. 1275/2000, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 151 din 24 iulie 2019 pentru completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificări și completări ulterioare;
- O.U.G. nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

Art.3. Nu beneficiază de locuință în imobilele reabilite solicitanții care la data repartizării:

- au domiciliul în altă localitate;
- au înstrăinat, o locuință în municipiul Baia Mare, după data de 01.01.1990 sau dețin în proprietate o locuință în municipiul Baia Mare;
- dețin sau au înstrăinat o suprafață de teren mai mare de 200 mp, situată pe raza teritorială a municipiului Baia Mare;
- au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a municipiului Baia Mare;
- au o altă locuință repartizată din fondul locativ al Municipiului Baia Mare;
- au avut restante la data eliberării locuinței la plata chiriei și utilităților către bugetul local al Municipiului Baia Mare;
- au predat locuința într-o stare deteriorată și insalubră;
- 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, sau aflate în întreținerea legală, se află în una din situațiile menționate la alin. 1.

Art.4.1. La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe în vederea atribuirii unei locuințe se vor avea în vedere:

- a) condițiile de locuit ale solicitanților;
- b) numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul;
- c) starea sănătății solicitantului sau a unor membri ai familiei acestuia;
- d) venitul net lunar pe membru de familie;
- e) vechimea cererii;
- f) vârsta solicitantului
- g) nivelul studiilor
- h) domiciliul și locul de muncă
- i) criterii speciale

4.2. De asemenea se va ține seama și de situația prezentată în ancheta socială întocmită cu ocazia predării locuinței, în special cu privire la modul în care a fost întreținută locuința.

Art.5. Punctajul acordat în cadrul fiecărui criteriu prevăzut la art. 4 este următorul:

1. CONDIȚIILE DE LOCUIT ALE SOLICITANTULUI

- a) chiras în spațiu din fondul locativ privat..... 15 pct.
- b) tolerat în spațiu de părinți, rude sau prieteni..... 10 pct
- c) locuiesc într-un spațiu închiriat de ONG, asociații, fundații 7 pct.
- d) ocupant al unei locuințe informale.....3 pct

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

A) COMPONENTA FAMILIEI

- a) Familie monoparentală15 pct
- b) Soț, soția și minim un copil minor.....10 pct
- c) Persoane singure (necăsătoriți ,văduvi,divorțați).....8 pct
- d) Familie formată din soț si soție (căsătoriți).....6 pct

B) NR. DE COPII ÎN ÎNTREȚINERE

- a) 4 copii, sau mai mult de 4 copii.....9 pct
- b) 3 copii.....7 pct
- c) 2 copii 6 pct
- d) 1 copil 5 pct

3. STAREA SĂNĂTĂȚII SOLICITANTULUI SAU A UNOR MEMBRII DIN FAMILIE

Solicitantul, membrii familiei (soțul/soția, copiii) suferă de o boală și sunt încadrați în grad de handicap:

- a).handicap grav cu asistent personal și necesită o cameră în plus, conf. art. 20 din Legea 448/200620 pct
- b).invaliditate gr. I, conf. Anexei nr. 2 din O.U.G. nr. 40/1999.....18 pct
- c).handicap grav fara asistent personal16 pct
- d).handicap accentuat cu/fara asistent personal14 pct

- e).handicap mediu10 pct
f).handicap usor.....5 pct

4. VENITUL MEDIU NET LUNAR/MEMBRU DE FAMILIE

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

5.VECHIMEA CERERII

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

6.CRITERIUL VÂRSTEI SOLICITANTULUI

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

7. STUDII ABSOLVITE

- a) studii doctorat50 pct
b) studii postuniversitare, masterat,40 pct
c) studii superioare30 pct
d) cu studii postliceale.....25 pct
e) cu studii profesionale sau liceale fără diplomă de bacalaureat20 pct
f) studii complementare gimnaziale.....15 pct
g) cu studii gimnaziale.....10 pct
h) cu studii primare5 pct
i) fără studii0 pct

8. DOMICILIUL ȘI LOCUL DE MUNCĂ ACTUAL

1. Domiciliul în municipiul Baia Mare

- a) mai mare de 2 ani5 pct
b) între 1 si 2 ani2 pct

2.Loc de munca

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

9.CRITERII SPECIALE

- a) persoane a căror copii aflați în întreținere urmează cursurile sistemului de învățământ românesc, având o prezenta de minim 75% la cursuri.....50 pct
b) daca la predare locuința era întreținută și curată.....50 pct
c) sportivi de performanță cu rezultate deosebite pe plan național si internațional legitimați la cluburi sportive afiliate federațiilor de specialitate50 pct
d) solicitanți cu o contribuție deosebită în promovarea Municipiului Baia Mare prin cultură, sport, cercetare, sau, dețin titlul de cetățean de onoare al Municipiului Baia Mare, etc.....50 pct

- e) tineri majori proveniți din instituțiile de ocrotire socială 30 pct
- f) chiriași din fondul locativ de stat evacuați ca urmare a legilor de retrocedare.....25 pct
- g) beneficiarii Legii nr. 341/2004, a recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989 cu modificările și completările ulterioare.....20 pct
- h) beneficiarii Decretului–lege nr.118/1990, republicat, cu modificările și completările ulterioare20 pct
- i) tineri proveniți din instituțiile de ocrotire socială care au împlinit vârsta de 18 ani.....20 pct
- î) pensionari, beneficiari ai Legii nr. 44/1994 privind drepturile veteranilor de război și văduvelor de război,20 pct
- j) solicitanți care provin din rândul persoanelor repatriate10 pct

10.CRITERII DE DEPUNCTARE

- a) Dacă solicitantul a refuzat din diferite motive o repartitie sau propunerea unei locuințe cu respectarea exigențelor minime prevăzute în Anexa nr. 1 pct B, din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificări și completări ulterioare..... -50 pct
Acest criteriu de depunctare nu se aplică în situația în care refuzul este justificat.
- b) dacă la predare, locuința era deteriorată și insalubră..... -50 pct

Art.6. (1) Stabilirea ordinii de prioritate în repartizarea locuințelor se face de către Comisia de repartizare a locuințelor Comisia de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu, locuințelor sociale și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

(2) Ordinea de prioritate propusă de comisie se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local.

(3) Repartițiile se propun de către Comisia prevăzută la alin. 1 și se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local în baza și cu respectarea ordinii de prioritate aprobată potrivit alin. (2).

Art.7. (1) . Solicitantul de locuință va prezenta/depune la Serviciul Relații cu Publicul str. Gheorghe Șincai nr. 37, Baia Mare în original actele menționate în Anexa nr. 1 la prezentul regulament. Persoana din cadrul Serviciului Relații cu Publicul care preia documentele solicitantului, asigură copierea acestora, aplicând pe exemplarul copiat ștampila destinată documentelor certificate ‘conform cu originalul’.

Cererile pentru repartizarea unei locuințe vor fi însoțite de următoarele înscrisuri:

a) declarație autentică pe proprie răspundere a solicitantului că nu a înstrăinat și nu deține o locuință proprietate personală sau în coproprietate în Municipiul Baia Mare, că nu deține și nu a înstrăinat o suprafață de teren mai mare de 200 mp, situat pe raza teritorială a municipiului Baia Mare, nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a municipiului Baia Mare, că nu deține o altă locuință din fondul locativ al Municipiului Baia Mare, nu a fost evacuate, sau contractul de închiriere încheiat cu municipiul Baia Mare nu a fost reziliat pentru neplătă sau părăsire de locuință;

b) declarație autentică pe proprie răspundere a soțului/soției că nu a înstrăinat și nu deține o locuință proprietate personală sau în coproprietate în Municipiul Baia Mare, că nu deține și nu a înstrăinat o suprafață de teren mai mare de 200 mp, situat pe raza teritorială a municipiului Baia Mare, nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a municipiului Baia Mare, că nu deține o altă locuință din fondul locativ al

Municipiului Baia Mare sau nu a fost evacuat sau contractul de închiriere încheiat cu Municipiul Baia Mare nu a fost reziliat pentru neplată sau părăsire de locuință;

c) actul de identitate (buletin/carte de identitate) al solicitantului și, după caz, al soțului/soției, (copie);

d) adeverință de la locul de muncă al solicitantului, al soțului/soției, în original, cupon de alocații sau orice alte acte eliberate de către autoritățile statului care să dovedească veniturile realizate în ultimele 12 luni, ca urmare a desfășurării unei activități generatoare de venituri ;

e) certificatul de căsătorie al solicitantului;

f) certificatul de naștere al copilului, după caz actul de încredințare a copilului în plasament;

g) adeverință de la unitatea de învățământ a copilului peste 3 ani, care să certifice prezența în instituția de învățământ, în original;

h) înscrisuri cu caracter medical;

i) sentință de divorț sau certificate de deces al soțului/soției, dacă este cazul;

j) contractul de închiriere vizat de Administrația Financiară Maramureș.

Art.8. Se va urmări ca, în măsura posibilităților, la atribuirea locuințelor, numărul de camere al locuinței să fie în concordanță cu numărul membrilor de familie, prin familie înțelegându-se soțul, soția, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună.

Art.9. (1) Contractul de închiriere va avea următoarele anexe:

- fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare;

- proces-verbal de predare-primire a locuinței.

Contractul de închiriere, precum și cele 2 anexe vor fi semnate de către primarul municipiului, precum și de către chiriaș.

(2) Contractele de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii.

(3) Titularii contractelor de închiriere sunt obligați să locuiască în locuințele atribuite și le este interzis să subînchirieze sau să cedeze către terți, în tot sau în parte, spațiul locativ atribuit. În cazul în care se constată că nu sunt respectate aceste dispoziții, respectiv, locuința este nelocuită mai mult de 3 luni consecutive sau a fost subînchiriată, sau a fost cedată folosința acesteia, se va proceda la rezilierea contractului și atribuirea locuinței unui alt solicitant. În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere. Chiria și cheltuielile privind utilitățile se datorează până la data predării locuinței.

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

(5) Locuințele închiriate în condițiile prezentei hotărâri nu pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere ori membrii familiei acestuia.

Art. 10. (1). În cazul decesului titularului contractului de închiriere, închirierea poate continua, după caz, cu următoarele categorii de persoane:

- În beneficiul soțului/soției dacă au locuit împreună cu titularul și au fost înscrși în contractul de închiriere;

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

(2). Titularul contractului de închiriere a unei locuințe reabilitate, poate fi schimbat cu un alt membru din familie major, înscris în contractul de închiriere, în următoarele situații: divorț, căsătorie, părăsirea locuinței de către titularul contractului de închiriere, cu condiția ca ceilalți membrii să facă parte din familie, prin prezentarea unor documente justificative.

Art. 11. Prevederile prezentului regulament se completează cu dispozițiile actelor normative în vigoare privind realizarea, închirierea, întreținerea, exploatarea și administrarea locuințelor.

LISTA ACTE JUSTIFICATIVE PE CARE SOLICITANTII TREBUIE SĂ LE PREZINTE ÎN VEDEREA ANALIZĂRII CERERILOR DEPUSE PENTRU LOCUINȚE REABILITATE DIN FONDUL LOCATIV

1. Adresa (cerere) de înaintare cu opis documente justificative depuse;

- declarație notarială pe proprie răspundere a solicitantului soț/soție că *„nu a înstrăinat și nu deține o locuință proprietate personală sau în coproprietate în Municipiul Baia Mare, că nu deține și nu a înstrăinat o suprafață de teren mai mare de 200 mp, situat pe raza teritorială a municipiul Baia Mare, nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a municipiul Baia Mare, că nu deține o altă locuință din fondul locativ al Municipiului Baia Mare, nu a fost evacuat sau contractul de închiriere încheiat cu municipiul Baia Mare nu a fost reziliat pentru neplată sau părăsire de locuință,*

-pentru persoanele majore că nu realizează venituri;

-vechimea domiciliului în municipiul Baia Mare;

-situația locativă actuală,,;

- act de identitate pentru toți membrii familiei cu același domiciliu;
- certificat naștere pentru minori, după caz actul de încredințare a copilului în plasament
- certificate de căsătorie, sentința divorț sau sentința de încredințare copil;
- adeverința de venit emisă de angajator și adeverință de venit emisă de A.N.A.F. Maramureș cupoane de pensie, adeverința ajutor social și sau alte forme legale de venit din care să reiasă venitul lunar net pe ultimele 12 luni ale membrilor familiei solicitante;

- acte de studii solicitant;

- adeverință de la unitatea de învățământ a copilului peste 3 ani, care să certifice prezența în instituția de învățământ, în original;

- înscrisuri cu caracter medical;

- sentință de divorț sau certificate de deces al soțului/soției, dacă este cazul;

- contract de închiriere vizat de Administrația Financiară Maramureș.

Acte doveditoare pentru solicitanții care se încadrează în următoarele categorii:

- Provin din instituțiile de ocrotire socială;
- Solicitantul sau un alt membru al familiei suferă de o boala care necesită o cameră în plus, conf. Anexei nr. 2 din O.U.G. nr. 40/1999, actualizată ori sunt încadrați într-un grad de handicap/invaliditate, sau au în întreținere persoane cu dizabilități;
- Sunt veterani sau văduve de război, pensionari sau victime ale violenței domestice;
- Sunt persoane persecutate politic, deportate, prizonieri, cu începere de la 1 Martie 1945;
- Sunt beneficiarii Legii nr. 341/2004, a recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989 cu modificările și completările ulterioare, beneficiarii Decretului –lege nr.118/1990, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Chiriașii cărora li s-a pus în vedere prin Hotărâre Judecătorească să evacueze locuința, ca urmare a redobândirii dreptului de proprietate a foștilor proprietari;
- Dovada faptului că provin din rândul persoanelor repatriate;

Nr.____/ _____ ANEXA nr. 2 la Regulament, anexa nr. 3 la H.C.L nr...../....

CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE LOCUINTA REABILITATA

Municipiul Baia Mare, cu sediul în Baia Mare, str. Gh. Șincai nr. 37, C.U.I. 3627692, reprezentat de primar

ȘI

..... cu domiciliul în Baia Mare str. bl. et. sc. ap. județ (sector) Maramureș, legitimat cu Carte de identitate seria nr. eliberat(ă) la data de de către, C.N.P.,

a intervenit prezentul contract de închiriere în baza H.C.L. nr. a Consiliului Local Baia Mare.

I. Obiectul închirierii

Primul în calitate de proprietar, închiriează, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din 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 suprafață de mp, (baie mp, bucătărie mp, WC mp, debara mp, cămară mp, boxă mp, hol mp.

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

_____ -chiriaș;
_____ -soție ;
_____ -fiu
_____ -fiică .

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

Termenul de închiriere este cu începere de la data de până la data de

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

II. Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului.

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

Chiria lunară se datorează începând cu data de și se achită la casierie până la data de 10 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

Pe durata închirierii, cuantumul chiriei se va modifica ca urmare a modificărilor legislației prin care este stabilit cuantumul chiriei pentru astfel de spații cu destinația de locuințe .

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

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,01% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca penalitatea să poată depăşi totalul chiriei restante.

Potrivit art. 1523 Cod Civil debitorul se află de drept în întârziere la împlinirea termenului scadent de plată a chiriei şi utilităţilor.

În caz de neplată la termen a chiriei şi utilităţilor, rezilierea contractului se face de drept, fără punerea în întârziere şi fără intervenţia instanţei de judecată.

III. Obligaţiile părţilor privind folosirea şi întreţinerea spaţiilor care fac obiectul contractului

A) Proprietarul se obligă:

- să predea chiriaşului locuinţa în stare normală de folosinţă
- să ia măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de funcţionalitate şi siguranţă în exploatare a clădirii pe toată durata închirierii locuinţei
- să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii (acoperiş , faţadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curţi şi grădini, precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); să întreţină în bune condiţii instalaţiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalaţii de alimentare cu apă, de canalizare, instalaţii de încălzire centrală şi preparare a apei calde, instalaţii electrice şi de gaze, centrale termice, crematorii, instalaţii de colectare a deşeurilor, instalaţii de antenă colectivă, telefonie ş.a.)

B) Chiriaşul se obligă:

- să ocupe locuinţa repartizată în cel mult 20 de zile de la data repartizării
- să achite lunar chiria şi utilităţile la termen
- să efectueze lucrările de întreţinere, reparaţiile sau înlocuirea elementelor de construcţii şi instalaţii din folosinţa exclusivă
- să încheie contracte cu furnizorii de utilităţi în condiţiile stabilite prin lege şi reglementările specifice acestora pentru locuinţa închiriată .
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcţii şi instalaţii deteriorate din folosinţă 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, atunci cheltuielile de reparaţii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcţii, instalaţii, obiectele şi dotările aferente
- să asigure curăţenia şi igienizarea în interiorul locuinţei şi la părţile de folosinţă comună pe toată durata contractului de închiriere
- să permită accesul în locuinţă funcţionarilor autorităţii publice locale în vederea verificării stării locuinţei
- să achite lunar obligaţiile ce-i revin din cheltuielile comune (taxele comunale) până cel mai târziu la data de 30 a lunii pentru luna expirată.

- să predea la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței.
- să predea locuința în maxim 30 de zile de la data comunicării neprelungirii termenului de locațiune.

IV. Rezilierea contractului

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:

- a) Cererea chiriașului, cu condiția notificării Direcției Patrimoniu, Serviciul Contracte Imobiliare în prealabil, într-un termen minim de 30 de zile.
- b) Cererea proprietarului atunci când:
 - chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 90 de zile.
 - chiriașul a pricinuit numeroase stricăciuni locuinței, clădirii unde este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora.
 - chiriașul are un comportament nepotrivit, care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței, fapt confirmat pe baza documentelor doveditoare emise de către autoritățile în drept, sau, prin constatarea acestui fapt de către angajații municipiului Baia Mare, ca urmare a efectuării unor controale, sau în urma unor sesizări.
 - chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.
 - chiriașul nu utilizează spațiul pe o perioadă de 2 luni consecutive, excepție: detașarea, delegarea sau din cauză de boală.
- c) Cererea proprietarului atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 90 de zile.

Prezentul contract de închiriere se va înregistra la organul fiscal competent devenind titlu executoriu pentru plata chiriei până la data predării locuinței și în privința obligației de restituire a locuinței în conformitate cu prevederile art.1798 și art.1809 Cod Civil.

Chiriașul este obligat la plata chiriei și a utilităților prevăzute în contract până la data executării efective a procedurilor de evacuare.

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

V. Alte clauze convenite între părți

Chiriașul se obligă să achite garanția în sumă de 500,00 lei care se va restitui la încetarea contractului dacă se constată că nu figurează cu restanțe și nu a produs deteriorări locuinței, să renunțe la contractul de închiriere, să elibereze și să predea locuința în următoarele situații:

1. dacă nu achită lunar chiria/utilități.
2. dacă a cedat folosința locuinței unor terțe persoane, a schimbat destinației spațiului fără aprobarea proprietarului sau a cazat alte persoane în locuință mai mult de 5 zile.
3. nerespectarea ordinii și liniștii în interiorul imobilului și locuinței sau comportamentul nepotrivit care face imposibilă conviețuirea cu restul locatarilor din imobil.
4. nu asigură curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună și nu contribuie la salubritatea zonei adiacente blocului, depozitând deșeurile de orice fel în alte locuri decât cele special amenajate.
5. dacă nu achită garanția

Proprietarul/locatorul poate verifica în intervalul orar 8:00 – 20:00 apartamentul dat spre închiriere pentru a constata respectarea clauzelor contractuale.
Verificarea nu poate avea o frecvență mai mare de o dată pe lună.

Este interzisă subînchirierea sau cedarea/cesiunea locuinței.

Contractul de închiriere încetează și în situația dobândirii unei locuințe în proprietate de către titular sau soțul /soția acestuia. În acest caz, locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 de zile de la data dobândirii locuinței.

În caz de încetare a contractului, locatarul renunță la notificarea prevăzută de art. 1038 Noul Cod de Procedură Civilă și recunoaște dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura evacuării prevăzută la cap. 2 din titlul XI, Noul Cod de Procedură Civilă, dacă locațiunea încetează din orice motive, iar dreptul locatarului este socotit stins.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi _..... , în 2 exemplare câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR
Municipiul Baia Mare
PRIMAR

CHIRIAȘ

Direcția Economică
Dir. executiv

Direcția Generală Administrație Publică
Dir. general

Direcția Patrimoniu
Dir. executiv

Vizat legalitate
Cons. jur.

Șef serviciu

Întocmit

Anexa nr. 3 la Regulament, Anexa nr. 3 la HCL nr...../.....

Parte integrantă din contractul de închiriere înregistrat la nr. _____/ _____

FISA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținute de chiriașul _____

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp.)	Tarif (lei / mp.)	Suma (lei)
1	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază		0,84	
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.			
5	TOTAL I [rândurile 1 - (2+3+4)]	x	x	
6	Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicineței, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC.		0,34	
7	Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor		0,19	
8	Curte și grădina aferentă locuinței închiriate (cota parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal)		0,04	
9	TOTAL II rândurile (5 + 6 + 7+ 8)	x	x	
10	În cadrul localității, locuința este situată în zona A , iar la chiria de bază rezultată la rândul 9 se aplică un coeficient de 3,5			
11	TOTAL III	x	x	
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 recalculeată conform art. 31, alineatul 2 din O.U.G. nr. 40 /1999			
14	Chiria recalculeată conform art. 27, alineatul 2 din O.U.G. nr. 40 /1999			
15	TOTAL CHIRIE	X	X	

Intocmit

Chirias

PROCES VERBAL

DE PREDARE PRIMIRE LOCUINȚĂ

Amplasată în Baia Mare, str.....bl..... nr.ap.....scara _____ corp _____ etaj

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. se încheie prezentul proces-verbal de predare primire între :

Primăria Municipiului Baia Mare prin reprezentanții acesteia:

Inspector la Direcția Patrimoniu, Serviciul Contracte Imobiliare și

Inspector..... la Direcția Patrimoniu, Serviciul Contracte Imobiliare, care predă, și numitul cu domiciliul în loc. , având C.N.P... în calitate de chiriaș, conform Contract nr...../..... , care primește în folosință locuința, având 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.)
STARE _____

b) ușile , ferestrele (vopsitoriile , încuietorile , druckerele , broaștele , jaluzelele , cremoanele , geamurile , galeriile ect.) __ STARE _____

c) instalația electrică , (prizele , întrerupătoarele , comutatoarele , locurile de lampă , aplice, tablourile electrice , globurile , candelabrele , ect.) STARE _____

d) instalația de încălzire (radiatoare ,convectoare , conducte aparente ,sobe , centrală termică proprie ect.) _____STARE _____

e) instalația sanitară (cazan baie , cadă , dușuri , vase scaune și capace WC , bideuri , chiuvete , lavoare , spălătoare , bucătării , robinete ect.) __STARE _____

f) altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobe metalice de gătit etc.)

3. Acest proces verbal s-a încheiat astăzi, în două exemplare, din care unul a fost predat chiriașului .

AM PREDAT

AM PRIMIT - CHIRIAȘ

DATA:

Nr. 9/2024

RAPORT DE SPECIALITATE

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

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

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

Având în vedere faptul că în practică se pot întâlni situații în care numărul de camere al unei locuințe disponibile este mai mare decât numărul membrilor de familie declarați în cererea de atribuire a locuinței și care urmează să fie înscrși în contractul de închiriere, pentru a evita o risipă de spațiu locativ precum și respectarea situației prevăzută de art. 20 din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap¹⁾ – Republicată, citez:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Schimbul de locuință reprezintă o convenție/un acord între doi chiriași și se realizează cu aprobarea Consiliului Local.

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

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

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

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

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

- a) Legii nr. 248/2015 cu modificările și completările ulterioare privind stimularea participării în învățământul preșcolar a copiilor provenind din familii defavorizate^{*)} - Republicare;
- b) Bugetul personal complementar și prestațiile sociale prevăzute de Legea nr. 448/2006, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap – Republicată, cu modificări și completări ulterioare;
- c) Venitul minim de incluziune prevăzut în Legea nr. 196/2016 cu modificări și completări ulterioare.

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

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

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

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

„Suspendarea temporară a plății utilităților/cheltuielilor comune pentru care calculul se efectuează în funcție de numărul de persoane prevăzute în contract, se poate realiza prin depunerea unei cereri însoțită de acte justificative, de ex.: adeverințe emise de unități școlare din alte localități, contracte de cazare în cămine, contracte de închiriere locuință în altă localitate, bilet de internare, e.t.c. și se aplică doar cu privire la costurile pentru apa caldă. După înregistrarea cererii, Serviciul Contracte Imobiliare va efectua o verificare în teren pentru chestionarea vecinilor solicitantului. La revenirea chirieșului în spațiul contractat, are obligația de a înștiința prin orice mijloace de comunicare, Serviciul Contracte Imobiliare.

În cazul depunerii unor sesizări privind prezența altor persoane în locuință decât cele menționate în contractele de închiriere pentru o perioadă mai mare de 5 zile, se vor efectua controale la adresa sesizată. Dacă în urma controalelor sesizările se vor confirma, persoanele identificate vor fi luate în calcul la defalcarea cheltuielilor/utilităților comune. În cazul locuințelor necontractate, suprafețele încălzite ale acestora se exclud de la plată pentru întreaga perioadă cât acestea sunt neocupate. În cazul debranșării de la rețeaua de încălzire comună a unei unități individuale (apartament), acesta va achita cota de încălzire a spațiilor comune în procent de 4%. Chirieșul este obligat la plata cheltuielilor comune și a utilităților până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.”

În vederea repartizării spațiilor persoanelor fizice și persoanelor juridice, constituite în temeiul Legii nr. 14/2003 a partidelor politice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în temeiul Legii nr. 96/2006, privind Statutul deputaților și al senatorilor - REPUBLICARE*), propunem împuternicirea Comisiei de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu, locuințelor sociale și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, cu următoarele atribuții:

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

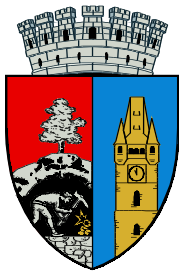
Urmare a completărilor propuse, renumerotării articolelor, modificărilor anexelor, se impune abrogarea H.C.L. nr. 433/2015 cu modificările ulterioare și emiterea unei noi hotărâri în acest sens.

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

Vizat,
Director executiv
Jur. Gligan Vasile Cameliu

Consilier juridic superior
Jur. Vaum Iosif Samir

Șef Serviciu Contracte Imobiliare
Jur. Narița Florina



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

REFERAT DE APROBARE

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

Prin H.C.L. nr. 433/2015 au fost aprobate Regulamentele pentru repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu și a locuințelor din fondul locativ de stat, cuprinse în anexa nr.1 și nr.2 a acesteia.

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

Având în vedere faptul că în practică se pot întâlni situații în care numărul de camere al unei locuințe disponibile este mai mare decât numărul membrilor de familie declarați în cererea de solicitare a locuinței și care urmează să fie înscrși în contractul de închiriere, pentru a evita o risipă de spațiu locativ precum și respectarea situației prevăzută de art.20 alin.2 lit.a din Legea nr.448/2006, republicată, s-a propus modificarea și completarea regulamentelor pentru repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu, locuințelor din fondul locativ de stat fiind adoptată H.C.L. nr. 378/2022.

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

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

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

În vederea repartizării spațiilor persoanelor fizice și persoanelor juridice, constituite în temeiul Legii nr. 14/2003 a partidelor politice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în temeiul Legii nr. 96/2006, privind statutul deputaților și al senatorilor propunem înființarea Comisiei de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu, locuințelor sociale și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, cu atribuții în

ceea ce privește repartizarea/închirierea/prelungirea contractelor de închiriere în condițiile legii a spațiilor disponibile.

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

Raportat la cele de mai sus vă supun atenției în vederea adoptării proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentelor pentru repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu, locuințelor din fondul locativ de stat, locuințelor aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare și locuințelor din imobilele reabilite aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare

p. Primar
Viceprimar desemnat
Dăncuș Ioan Doru