

REGULAMENT

privind reglementarea cadrului general pentru repartizarea și închirierea locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a municipiului Baia Mare și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare

Cap. I. GENERALITATI

Art. 1. Obiectul prezentului regulament îl constituie reglementarea cadrului general privind aplicarea la specificul administrației locale a Municipiului Baia Mare, a modalităților, criteriilor de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor pentru tineri, construite prin A.N.L., precum și închirierea acestora.

Art. 2. La elaborarea prezentului regulament au fost avute în vedere și respectate următoarele acte normative:

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României 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. 114/1996 – Legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 1275/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii locuinței nr. 114/1996;
- Ordinului Ministrului Economiei și Finanțelor nr 3.471 /2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

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

- a) **principiul obiectivului major** – realizarea locuințelor pentru tineri în vederea închirierii, constituie un obiectiv major de interes național și local al administrației centrale (Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Agenția Națională a locuinței) și al administrației publice locale;
- b) **principiul egalității și nediscriminării** - accesul liber al tinerilor în vârstă de 18-35 ani la locuințele construite prin A.N.L.;
- c) **principiul transparenței** – locuințele pentru tineri construite prin A.N.L. se repartizează și se închiriază pe baza listei de prioritate și listei de repartizare a locuinței la baza întocmirii cărora stau criteriile cadru (criteriile de acces la locuința

si criteriile de ierarhizare stabilite prin punctaj) aprobate de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare in conditiile legii, afisate la sediul Primariei.

Art. 4. In sensul prezentului regulament se definesc urmatoorii termeni:

a) **A.N.L.** – Agentia pentru locuinte – institutie de interes public din structura Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice cu personalitate juridica de coordonare a unor resurse de finantare in domeniul constructiei de locuinte.

b) **Tineri** – persoane majore in varsta de pana la 35 ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuinte construite prin programele A.N.L. destinate inchirierii, si care pot primi repartitii in cel mult 36 luni de la implinirea acestei varste.

c) **Tineri specialiști din învățământ sau sănătate** – persoane majore in varsta de pana la 35 ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuinte construite prin programele A.N.L. destinate inchirierii, si care pot primi repartitii in cel mult 36 luni de la implinirea acestei varste angajați ai unităților din domeniile respective aflate pe raza unității administrativ-teritoriale în care sunt amplasate locuințele, inclusiv medicii rezidenți, și care nu dețin o locuință în proprietate pe raza unității administrativ-teritoriale respective. Medicii rezidenți și medicii specialiști, precum și cadrele didactice calificate pot depune cereri pentru repartizarea locuințelor construite prin programele A.N.L. și după împlinirea vârstei de 35 de ani.

d) **Locuinta** – constructie alcatuita din una sau mai multe camere de locuit, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, care satisface cerintele de locuit ale unei persoane sau familii.

e) **Familie** – prin familie se intelege sotul, sotia, copiii, parintii sotilor, precum si ginerii, nurorile si copiii acestora, daca locuiesc si gospodaresc impreuna.

f) **Comisia sociala**– comisie numita prin dispozitia primarului, formata din functionari si specialisti din compartimentele cu atributiuni in domeniile administrativ, social si juridic, care analizeaza solicitarile de locuinte, acorda punctajul potrivit criteriilor de ierarhizare si intocmeste listele de prioritati si de atribuire a locuintelor disponibile pentru inchiriere. Structura pe specialitati a membrilor comisiilor sociale se aproba de consiliul local la propunerea primarului.

g) **Criterii – cadru** – norme reglementate pentru stabilirea ordinii de prioritate in solutionarea cererilor de locuinte si in repartizarea locuintelor pentru tineri, destinate inchirierii, conform Hotarare de Guvern nr. 962 din 2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu modificarile si completarile ulterioare. Acestea cuprind:

A. Criterii de acces la locuinte

B. Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj.

1. **Lista solicitantilor care au acces la locuință** – reprezintă lista întocmită de Comisia socială în urma stabilirii dosarelor a caror titulari de cereri se încadrează în prevederile punctului A (Criterii de acces la locuința), conform Hotărârii de Guvern nr. 962 din 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.
2. **Lista solicitantilor care nu au acces la locuința** – reprezintă lista întocmită de Comisia socială în urma studierii dosarelor, a caror titulari de cereri nu se încadrează în prevederile punctului A “ Criterii de acces la locuința”, conform Hotărârii de Guvern nr. 962 din 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.
3. **Lista de prioritate** – reprezintă lista întocmită de Comisia socială pentru repartizarea efectivă a locuințelor pentru tineri destinate închirierii. în urma acordării punctajului pe baza prevederilor punctului B (Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj), conform Hotărâre de Guvern nr. 962 din 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.
4. **Lista de repartizare a locuințelor** – reprezintă lista întocmită prin preluarea solicitantilor înscrși în lista de prioritate în limita numărului de unități locative disponibile pentru repartizare, pe număr de camere și în funcție de solicitarea acestora prin cerere.
5. **Contract de închiriere** – actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței.

Capitolul II

CONSTITUIREA ȘI ADMINISTRAREA FONDULUI DE LOCUINTE PENTRU TINERI, CONSTRUITE PRIN A.N.L. DESTINATE ÎNCHIRIERII

Art.5. Fondul local de locuințe construite prin A.N.L. se constituie din locuințele realizate anterior și cele nou construite în condițiile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, aflate în administrarea Consiliului Local Baia Mare.

Art. 6. Dezvoltarea construcțiilor de locuințe prin A.N.L. se face pe terenurile aflate în proprietatea publică ori privată a statului sau a administrației locale, viabilizate sau în curs de viabilizare corelată cu termenele de recepție și punere în funcțiune a locuințelor. Utilitățile și dotările tehnico – utilitare se realizează prin obiective de

investitii promovate de catre Consiliul Local potrivit legii si in corelare cu programele de constructii de locuinte.

Art.7. Stabilirea si / sau clarificarea regimului juridic al terenurilor se realizeaza in baza planurilor urbanistice si a studiilor de fezabilitate aprobate odata cu promovarea programelor de dezvoltare a constructiilor de locuinte.

Art.8. Locuintele pentru tineri, destinate inchirierii, inclusive cele construite si destinate în mod exclusive închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, realizate în condițiile Legii 152/1998, art.8, alin,2 fac obiectul proprietatii private ale statului.

Art.9. După receptionarea imobilelor si aprobarea listei de repartizare de catre Consiliul Local, Serviciul Contracte Imobiliare, din cadrul Primariei Municipiului Baia Mare, va întocmi un inventar si va urmări modul de folosinta a unitatilor locative construite prin ANL.

Art.10. Urmărirea comportării in timp a constructiilor, evidenta eventualelor interventii la ele sau parti din acestea se va face de catre Biroul Administrare Patrimoniu împreună cu Serviciul Contracte Imobiliare, din cadrul Primariei Municipiului Baia Mare.

CAPITOLUL III

ANALIZA SOLICITARILOR SI ATRIBUIREA LOCUINTELOR

Art.11. (1) Solicitarea de locuinta pentru tineri, destinata inchirierii, construita prin A.N.L., se ia in evidenta pe baza de cerere tip – model - **Anexa nr.1**, formulata de către titularul cererii de locuinta, care trebuie să îndeplinească următoarele criterii de acces :

- cererea se depune numai individual si in nume propriu;
- titularul cererii de locuinta trebuie sa fie major, in varsta de pana la 35 de ani la data depunerii cererii și să poată primi repartiție pentru locuință în cel mult 36 de luni de la împlinirea acestei vârste. Medicii rezidenți și medicii specialiști, precum și cadrele didactice calificate pot depune cereri pentru repartizarea locuințelor construite prin programele A.N.L. și după împlinirea vârstei de 35 de ani;
- titularul cererii de locuinta și ceilalți membri ai familiei acestuia – soț, soție, copii și/sau persoane aflate în întreținerea acestuia trebuie să nu dețină și să nu fi deținut o altă locuință în proprietate (exceptie cotele parti dintr-o locuinta dobandita in proprietate, in conditiile legii, daca acestea nu depasesc suprafata utila de 37 mp, suprafata utila minimal/persoana, prevazuta de legea nr.114/1996) și/sau să nu fie beneficiarul unei alte locuințe cu chirie, proprietate de stat, proprietatea unității administrative teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care a solicitat locuință – exceptie situatia in care aceasta este insuficienta raportat la membrii familiei (sot si copii).

- titularul cererii de locuinta trebuie să isi desfasoara activitatea profesionala pe raza administrativ – teritoriala a Municipiului Baia Mare.

(2) Titularul cererii de locuinta la implinirea vârstei de 38 de ani va fi radiat din lista de priorități, cu exceptia medicilor rezidenti si medicilor specialist precum si cadrele didactice calificate.

(3) Cererea se depune la Centrul de Informare Cetateni din cadrul primariei, iar centralizarea si evidenta cererilor se va asigura de catre Serviciul Contracte Imobiliare din cadrul Primariei Municipiului Baia Mare. Analizarea cererilor si stabilirea listei de prioritati in solutionarea acestora se fac pana la sfarsitul lunii februarie a anului respectiv, luandu-se in considerare cererile depuse pana la sfarsitul anului precedent.

Art.12. (1) Lista de priorități se va întocmi și aviza ca urmare a analizării cererilor de către Comisia sociala constituită prin dispozitia primarului și care va fi supusă aprobării Consiliului Local până la sfârșitul lunii februarie al anului în curs, luându-se în calcul cererile depuse până la sfârșitul anului precedent.

Art.13. (1) Dosarul solicitantului va cuprinde documentele prevazute in **Anexa nr.2** a prezentului regulament si se va depune la Centrul de Informare Cetateni din cadrul Primariei Municipiului Baia Mare.

(2) Se vor prezenta copii dupa actele originale care vor fi vizate pentru conformitate de catre functionarul care preia dosarul, prin aplicarea stampilei “ CONFORM CU ORIGINALUL – LOCUINTE A.N.L.” .

Art.14. Dupa data limita de depunere a dosarelor de catre solicitantii de locuinte, Comisia sociala va proceda la studierea acestora pe baza “ CRITERIILOR – CADRU pentru stabilirea ordinii de prioritate in solutionarea cererilor de locuinte si in repartizarea locuintelor pentru tineri, destinate inchirierii” punctul A “ CRITERII DE ACCES LA LOCUINTA”, aprobate prin hotararea consiliului local.

Art.15. Dosarele care se incadreaza in prevederile punctului A “ Criterii de acces la locuinta” se vor inscrie pe “ LISTA SOLICITANTILOR CARE AU ACCES LA LOCUINTA” – model **Anexa nr. 3**. iar Serviciul Contracte Imobiliare va intocmi Fisa solicitantului de locuinta A.N.L.- model **Anexa nr.4**.

Art.16. Dosarele care nu se incadreaza in prevederile punctului A “ Criterii de acces la locuinta”, se vor inscrie pe “ LISTA SOLICITANTILOR CARE NU AU ACCES LA LOCUINTA”- model **Anexa nr. 5** – evidentiindu-se in mod distinct motivul pentru care nu au acces.

Art.17. Comisia sociala prezinta Consiliului Local, listele prevazute la art.15 si 16, iar pentru “ Lista solicitantilor care au acces la locuinta” se fac si propuneri privind ordinea si modul de solutionare a cererilor luandu-se in considerare folosirea spatiului locativ existent, precum si cel nou construit. Listele prevazute la art.15 si art. 16 vor fi date publicitatii prin afisarea la un loc accesibil publicului la avizierul Serviciului Contracte Imobiliare.

Art.18. (1) Pe baza studiului documentatiei din dosare și a acordarii punctajului, Comisia sociala intocmește “ LISTA DE PRIORITATE PENTRU ACORDAREA LOCUINTEI A.N.L. “ – model **Anexa nr. 6**.

(2) Solicitantii se trec pe lista de prioritate in ordinea descrescatoare a punctajului cumulat obtinut, iar la puncte egale, departajarea se face in functie de situatia locativa, avand prioritate, numai in acest caz, solicitantii a caror situatie locativa este sau poate deveni, in mod iminent grava.

(3) Daca nici acest criteriu nu este suficient, departajarea se poate face in functie de vechimea cererii solicitantului luand in considerare data efectiva a inregistrarii cererii (zi/luna/an), respectiv numărul de înregistrare, după caz, avand, astfel, prioritate, solicitantul a carui cerere are vechimea cea mai mare.

(4) In cazul in care departajarea nu se poate efectua nici in baza acestor criterii, au prioritate solicitantii care au punctajul cel mai mare acordat, pe baza criteriilor cu caracter de protectie sociala (stare civila + stare de sanatate la data analizarii dosarului).

Art.19. Lista de prioritate se stabileste la darea in folosinta a unor noi unitati locative sau anual, precum si in momentul epuizarii listei de repartizare anterioare, in situatia in care nu s-au mai construit locuinte prin programul A.N.L.. La intocmirea noii liste de prioritate se vor procesa: cererile depuse ulterior datei de preluare a dosarelor pentru care a fost intocmita lista de prioritate, dosarele procesate care nu au intrunit punctajele necesare inscrierii pe lista de repartitie reactualizata, precum si cererile din anii anteriori pentru care nu au fost depuse dosare, dar solicitantii au mentionat ca isi mentin cererea pentru o alta transa de locuinte construite prin A.N.L.. Cererile si dosarele aflate in evidenta la data scadenta pentru depunerea/reactualizarea dosarelor si pentru care nu s-au depus/reactualizat dosarul se considera solutionat prin renuntare tacita si nu se mai iau in procesare la intocmirea urmatoarei liste de prioritate.

Art.20. (1) “Lista de prioritati” se va intocmi in mod unitar in ordinea descrescatoare a punctajului.

(2) Repartizarea locuintelor se va face pe baza “Listei de repartizare”, tinandu-se cont de punctajul din lista de prioritati, in ordinea descrescatoare a numarului de camere si in functie de optiunea solicitantului privind numarul de camere.

(3) Se va evita repartizarea unor spații excedentare, cu respectarea Legii nr.

114/1996, având prioritate în repartizarea locuințelor de la parter și etaj 1, persoanele cu handicap sau care au în familia restrânsă și locuiesc cu astfel de persoane, numai dacă acestea sunt consemnate în actele depuse pentru repartizare.

Art.21. Lista de prioritati intocmita potrivit prevederilor art. 18; art. 19; art. 20 se supune aprobarii Consiliului Local, urmând a se da publicitatii, prin afisare, la un loc accesibil publicului și prin postare pe site-ul primăriei.

Art.22. Lista de priorități se va menține neschimbată până la darea în folosință a următoarei transe de locuințe A.N.L. sau pe durata de un an de zile de la data aprobării de către Consiliul Local, în cazul în care nu se mai construiesc alte locuințe.

CAPITOLUL IV REPARTIZAREA LOCUINTELOR

Art.23. (1) Data de la care se poate efectua repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, este conditionata de data intrării acestora în proprietatea / administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare care se stabilește prin protocolul încheiat cu A.N.L.

(2) Locuințele devenite disponibile pe parcurs se vor repartiza, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

Art.24. (1) “LISTA DE REPARTIZARE A LOCUINTELOR” – model **Anexa nr.7** – se întocmește prin preluarea solicitanților înscrși în lista de prioritate stabilită potrivit art.20 și ramasă definitivă după soluționarea eventualelor contestații, în limita numărului de unități locative disponibile pentru închiriere.

(2) Lista de repartizare se întocmește separat pe numărul de camere solicitat prin cerere și în limita unităților locative disponibile, în ordinea descrescătoare a punctajului cumulativ obținut și a poziției din lista de prioritate.

(3) Lista de repartizare a locuințelor se supune aprobării, Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

(4) Repartizarea efectivă a locuințelor se face către persoanele înscrșe în lista de repartizare rămasă definitivă, urmărindu-se, după caz, repartizarea prioritară către persoane cu handicap sau care au în familia restrânsă și locuiesc cu astfel de persoane și asigurarea spațiului locativ la care au dreptul solicitanții de locuințe, în ordinea descrescătoare a numerelor de camere. Se vor respecta prevederile art.20 alineatele

(1) – (4) din Legea nr.448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap.

(5) Lista de repartizare va fi dată publicitatii, prin afisare, la un loc accesibil publicului, respectiv, prin postare pe site-ul primăriei, aceasta fiind definitivă și oferind solicitantului, dreptul de atribuire a unei locuințe A.N.L. Contestațiile cu privire la repartizarea locuințelor se adresează și se soluționează în condițiile prevăzute la capitolul V.

Art.25. La data repartizării locuințelor, solicitanții acestora au obligația să reconfirme îndeplinirea criteriilor de acces la locuințele pentru tineri destinate închirierii – prin înscrierea pe cererea de solicitare a următoarelor mențiuni - “reconfirm îndeplinirea

criteriilor de acces la locuinta, rezultate din documentele aflate la dosar”, data si semnatura însoțite de documentele prevăzute în Anexa nr.2 la prezentul regulament.

Art.26. (1) Repartizarea efectiva a locuințelor noi către solicitant se va face in sedinta publica, prin inmanarea formularului de REPARTITIE (**Anexa nr.8**), in baza caruia se va incheia contractul de inchiriere.

(2) Repartizarea locuințelor eliberate de chiriași (disponibile) se face în cadrul Comisiei sociale către solicitant în urma reconfirmării criteriilor de acces la o locuință.

(3) 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 construite prin A.N.L. și sunt cuprinși în lista de priorități aprobată de Consiliul Local pentru anul în curs, pentru reactualizarea dosarelor și reconfirmarea criteriilor de acces la o locuință ANL;

- va solicita Directiei de venituri date privind eventualele proprietati imobiliare ale solicitantilor cuprinsi in Lista de prioritate;

- va solicita Serviciului Comunitar de Evidenta a Persoanelor datele privind domiciliul actual al solicitantilor cuprinsi in Lista de prioritate;

- va contacta telefonic (daca este posibil) si va notifica prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire trimisa la domiciliul actual comunicat de Serviciului Comunitar de Evidenta a Persoanelor, pentru reconfirmarea condițiilor de acces la locuință un numar 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 se va face avându-se în vedere numărul de camere solicitat respectiv numărul de camere al locuinței disponibile, în sensul că dacă un solicitant a cerut două camere iar locuința disponibilă are doar o cameră, respectiv dacă solicitantul a solicitat o cameră iar locuința are două camere, acesta nu va fi contactat. In situatia in care solicitantul notificat nu reconfirma conditiile de acces si nu solicita în scris repartizarea unei locuinte disponibile, in termen de 30 de zile de la notificare, locuinta disponibila se va repartiza solicitantului care a reconfirmat si solicitat locuinta aflat pe pozitia imediat urmatoare din lista de prioritati.

Solicitantul care reconfirmă condițiile de acces va solicita în scris prin cerere depusă la Centrul de Informare Cetățeni din cadrul primăriei repartizarea locuinței disponibile. Cererea se va discuta în următoarea ședință a Comisiei sociale si se va supune aprobării Consiliului Local. După aprobarea de către Consiliul Local a repartizării locuinței se va întocmi Contractul de închiriere pe o perioadă de 5 ani cu o clauză privind actualizarea anuală a cuantumului chiriei.

Predarea efectivă a locuințelor ANL se va face prin Proces Verbal - model **Anexa nr.9.**

CAPITOLUL V

MODUL DE DEPUNERE ȘI SOLUȚIONARE A CONTESTAȚIILOR

Art.27. (1) În cazul în care vor exista contestații cu privire la Lista de prioritate, se vor adresa Primarului, prin Centrul de Informare Cetateni, în termen de 7 zile calendaristice de la afisarea acesteia.

(2) Contestațiile vor fi soluționate de către Comisia de soluționarea a contestațiilor iar prin Dispoziție a Primarului se va stabili componența nominală a acesteia.

Art.28. (1) Primarul, prin aparatul de specialitate, va asigura înaintarea contestațiilor, în vederea soluționării, către Comisia de soluționarea a contestațiilor privind repartizarea efectivă a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în termen de maxim 2 zile calendaristice de la primire. Comisia de soluționare a contestațiilor va fi desemnată prin dispoziție a Primarului și are cel puțin 3 membrii, funcționari publici din cadrul Serviciului juridic și administrativ, secretariatul fiind asigurat de Serviciul Contracte Imobiliare.

(2) Comisia de soluționarea a contestațiilor privind repartizarea efectivă a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii va soluționa contestația, în termen de 15 zile calendaristice de la data înaintării acesteia și va transmite contestatorului, prin secretarul Comisiei, decizia luată, prin majoritate absolută (majoritatea membrilor numiți), în termen de maxim 3 zile calendaristice de la adoptare.

CAPITOLUL VI

ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR ANL

Art.29. În termen de cel mult 15 zile calendaristice de la primirea repartiției, beneficiarii de locuințe vor depune la Serviciul Contracte Imobiliare, documentele necesare încheierii contractului de închiriere.

Art.30. Contractul de închiriere, reprezintă acordul dintre proprietar (Municipiul Baia Mare prin Consiliul Local) și chirias (beneficiarul repartiției de locuința A.N.L.) consemnat în formă scrisă, ca act cu putere juridică. La baza încheierii contractului vor sta prevederile legale menționate la art. 2.

Art.31. (1) Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani de la data repartizării locuinței. După expirarea acestei perioade contractuale, prelungirea contractului de închiriere se face pe o perioadă de 1 an, în următoarele condiții:

- prin recalcularea chiriei, în condițiile prevederilor ANEXEI 16 la Hotărârea Guvernului României nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției

Nationale pentru Locuinte, cu modificarile si completarile ulterioare, atat pentru titularii de contract care nu au implinit varsta de 35 ani, cat si pentru cei care au implinit aceasta varsta.

(2) Titularul de contract a unei locuinte A.N.L. nu poate prelua in spatiu, sub nici un motiv, alte persoane decat cele definite ca familie (sotul, sotia, copiii, parintii sotilor, precum si ginerii, nurorile si copiii acestora daca locuiesc si gospodaresc impreuna) sau aflate în uniune consensuală. In caz contrar se considera ca nu are trebuinta de spatiul locativ respectiv si se redistribuie locuinta prin rezilierea contractului de inchiriere din initiativa unilaterala a administratorului (Municipiul Baia Mare, prin Consiliul Local), in urma unui preaviz de 30 de zile.

Art. 32. Contractul de inchiriere se reziliaza in urmatoarele situatii:

a) la cererea chiriasului, cu obligatia acestuia de a notifica, in prealabil, intr-un termen de minim 60 zile calendaristice;

b) din initiativa proprietarului (locatorului), daca:

- chiriasul a dobândit in proprietate o locuinta ;
- chiriasul a subinchiriat locuinta sau tolereaza alte persoane decat cele inscrise in contract fara acordul proprietarului;
- chiriasul nu a achitat debitul format din chirie si majorari/penalitati pe o perioada de 90 zile calendaristice consecutive ;
- chiriasul nu a achitat la termen timp de 90 zile calendaristice consecutive, cheltuielile privind utilitatile;
- chiriasul a pricinuit însemnate distrugerii locuintei, cladirii in care este situată aceasta, instalatiilor, prcum si oricaror altor bunuri aferente lor sau daca a instrainat, fara drept, parti ale acestora;
- chiriasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
- chiriasul nu a efectuat lucrarile de intretinere, reparatii, igienizare, care cad in sarcina acestuia, potrivit contractului;
- chiriasul a modificat destinatia de locuintă, ce face obiectul prezentului contract;
- chiriasul a parasit domiciliul pentru o perioada mai mare de 30 zile calendaristice, fara sa aduca in scris la cunostinta proprietarului dovada faptului ca titularul contractului de inchiriere nu mai locuieste (dovada se va face, după caz, prin copii ale listelor de calcul utilitati, in situatia in care titularul a solicitat o alta adresa de domiciliu, prin declaratii scrise de la vecini);
- chiriasul a decedat, iar persoanele indreptatite prin lege nu au solicitat inchirierea locuintei;
- chiriasul nu a respectat clauzele contractuale;

c) la expirarea termenului convenit de parti sau de lege, dupa caz, fara o instiintare prealabila, daca chiriasul nu a solicitat in scris prelungirea.

Art.33. (1) Denuntarea unilaterală a contractului de închiriere din partea locatorului, pentru nerespectarea de către chirias a obligatiilor asumate, intervine numai, după o notificare prealabilă, care are ca scop medierea asupra situației de fapt.

(2) Medierea va avea loc la sediul institutiei, iar rezultatul acesteia va fi consemnat într-un proces-verbal.

(3) În cazul în care la data specificată în notificare, locatorul nu se prezintă, în procesul verbal se va face mențiunea despre acest fapt, iar contractul de închiriere va înceta, de drept, fără intervenția instanțelor de judecată.

Art.34. (1) Evacuarea chiriasului se face în baza unei hotărâri judecătorești, în condițiile Noului Cod Civil.

(2) Chiriasul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract și a utilitatilor până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

Art.35. (1) Pentru prelungirea contractelor de închiriere, Serviciul Contracte Imobiliare din cadrul Primăriei Municipiului Sucele va efectua o reevaluare a stării civile a chiriasilor, a numărului de persoane aflate în întreținerea acestora și a situației locative, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală.

(2) Schimbul de locuințe reprezintă o convenție sau un acord între doi chiriasi și se poate realiza în următoarele condiții :

- la solicitarea chiriasilor;
- cu respectarea exigentelor minime prevăzute în Anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- se aplică doar în cazul imobilelor aflate în exploatare, fiind exceptate locuințele noi;
- unitățile locative supuse schimbului trebuie să facă parte din aceeași categorie de locuințe construite de A.N.L..

(3) Sunt considerate situații temeinic justificate în vederea efectuării schimbului de locuințe, următoarele :

- a) se constată că titularului contractului de închiriere i s-a modificat starea civilă și/sau numărul persoanelor aflate în întreținere;
- b) la repartiție nu s-au putut asigura suprafețele minime în raport cu numărul de persoane;
- c) și-a schimbat locul unde își desfășoară activitatea într-o altă unitate administrativ-teritorială.

Art.36. (1) Chiriasii nu pot subinchiria locuințele ANL, nu pot transmite dreptul de folosință a acestora 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 clauza contractuală, aviz ori dispoziție, contrare prevederilor alin. (1), sunt nule de drept și determină răspunderea celor în culpă.

CAPITOLUL VII ADMINISTRAREA LOCUINTELOR ANL

Art.37. (1) Anual, Serviciul Contracte Imobiliare, prin reprezentantul legal numit, va verifica starea de fapt a locuințelor închiriate, precum și documentele chiriei, iar, acolo unde se constată abateri de la clauzele asumate prin contract, se vor lua măsurile necesare pentru respectarea prevederilor legale cu privire la exploatarea, întreținerea și închirierea acestora și intrarea în legalitate.

(2) În vederea aducerii la îndeplinire a prevederilor alin. (1), Primarul va desemna responsabili din cadrul Serviciului Contracte Imobiliare pentru fiecare condominiu aflat în administrarea acestuia.

(3) În acest scop, persoanele desemnate vor avea următoarele atribuții:

- ✓ centralizarea locuințelor închiriate precum și a celor rămase libere;
- ✓ predarea locuințelor chiriei pe baza de proces-verbal și întocmirea foii de inventar;
- ✓ verificarea înopinată și constatarea, pe baza de proces-verbal, a respectării normelor impuse de conviețuirea în comun (starea materială a locuințelor și a spațiilor comune, număr de persoane care locuiesc abuziv, depozitarea de materiale periculoase etc.);
- ✓ participarea la citirea contoarelor de bransament privind serviciile publice (apa, gaz, curent), transmiterea autocitirilor lunare, și întocmirea listelor de plată pentru plata utilitatilor, încasarea acestora și plata lor efectivă prin procedura aleasă împreună cu celelalte compartimente și servicii ale instituției;
- ✓ Întocmirea de somatii;
- ✓ Referat însoțit de documente justificative cu propunerea acțiunii în justiție, în vederea recuperării prejudiciilor cauzate de neplata a utilitatilor, la termenul de 90 zile calendaristice;

Art. 38. În vederea aducerii la îndeplinire a prevederilor stabilite la alin. (1) și alin. (2) ale art. 37, reprezentantul Serviciului Contracte Imobiliare, va fi însoțit de către un reprezentant al Direcției de Poliție Locală Baia Mare, după caz.

Art. 39. Obligatiile locatorului, prin Serviciul Contracte Imobiliare, sunt următoarele:

- a) predarea locuinței chiriei în stare normală de folosință;
- b) luarea de măsuri pentru repararea și menținerea în stare de exploatare și funcționalitate, în condiții de siguranță, a clădirilor pe întreaga durată a închirierii locuinței, excepție în cazul vânzării de unități locative, când această obligație va cădea în sarcina noului proprietar;

c) intretinerea, in buna conditie, a elementelor structurii de rezistenta a cladirilor, a elementelor de constructii exterioare a cladirilor (acoperis, fatada, inprejmui, pavimente), curti, gradini, precum si spatii comune din interiorul cladirii altele decat cele folosite exclusive de locatari (casa scarii, subsol tehnic).

d) intretinerea, in buna conditie, a instalatiilor comune proprii cladirilor (instalatii de alimentare cu apa, canalizare, instalatii de incalzire centrală, instalatii electrice, etc.)

e) primirea, inregistrarea facturilor de utilitati, distribuirea pe consumatori, afisarea, incasarea si reintregirea consumurilor, pentru toate tipurile de utilitati (apa-canal, gaz pentru preparare ACM si incalzire centralizata, energie electrica casa scarii, subsol tehnic si centrala termica, salubritate si transport, gunoi menajer, etc).

Art. 40. Obligatiile locatarului sunt urmatoarele:

a) efectuarea lucrarilor de intretinere-reparatii sau inlocuire a elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusivă;

b) repararea sau inlocuirea elementelor de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna, ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc in comun elementele de constructii, de instalatii, obiectele si dotarile aferente;

c) asigurarea igienizării in interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna, pe întreaga durată a contractului de inchiriere;

d) predarea locuintei, proprietarului, in stare normala de folosinta, la eliberarea acesteia, impreuna cu toate imbunatatirile sau modificarile efectuate ulterior, acestea ramânând castigate locuintei;

e) aducerea la cunostinta locatorului, in termen de 30 zile calendaristice, a oricărei modificări adusă elementelor care compun caile de acces din exterior (usi, geamuri), respectiv, a elementelor care compun arhitectura imobilelor (balcoane, poduri, anvelopari, zugraveli cladire etc.), precum si obtinerea acordului locatorului pentru acestea.

Art.41. (1) Intretinerea locuintelor de catre locator potrivit obligatiilor prevazute in lege si in prezentul Regulament, se realizeaza prin executarea urmatoarelor tipuri de lucrari :

- Lucrari curente

- Lucrari capitale

(2) Intretinerea locuintelor ANL se va asigura prin personal specializat angajat in cadrul aparatului de specialitate al primarului (instalatori, electricieni, etc), iar in situatia in care nu se dispune de un astfel de personal, prin incheierea unui contract de mentenanta cu o societate comerciala de profil, selectata, in conditiile legii.

(3) Lucrarile mentionate la alin. (1) se aproba de catre Consiliul Local pe baza programelor de lucrari, iar executarea acestora este conditionata de asigurarea resurselor financiare de la bugetul local.

Art.42. (1) Executarea lucrărilor care revin în sarcina locatorului, se fac pe baza următoarelor documente :

- Solicitarea scrisa a chirasului aratand natura si valoarea estimativa a lucrarilor;
- Procesul-verbal de constatare intocmit de catre Serviciul Contracte Imobiliare;
- Referatul prezentat executivului Primariei Baia Mare, spre aprobare;
- Procesul-verbal de receptie a lucrarilor;

(2) Cheltuielile efectuate de catre locatar in conditiile alin. (1) se vor compensa din cuantumul chiriei.

Art.43. (1) Chiriasii imobilelor construite prin ANL si administrate de Consiliul Local, se pot asocia in scopul reprezentarii intereselor lor in raporturile cu proprietarul/administratorul fondului locativ si cu alte persoane juridice ori fizice, ori pot mandata un reprezentant recunoscut si imputernicit de catre proprietar.

(2) Acestia isi vor orienta activitatea potrivit prevederilor Legii nr. 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si normelor metodologice de aplicare ale acesteia în vigoare.

Art. 44. Prevederile prezentului Regulament se vor completa cu dispozitiile legale in vigoare din domeniul de specialitate in cauza.

Anexele:

Anexa 1 – Cerere pentru atribuire locuință realizată prin A.N.L.

Anexa 2 – Documentele ce se depun la dosarul de solicitare a locuinței destinate închirierii pentru tineri ,construite prin A.N.L.

Anexa 3 - Lista solicitanților care au acces la locuință (prin îndeplinirea prevederilor pct A din criteriile cadru – Anexa 3)

Anexa 4 - Fisă de calcul punctaj

Anexa 5 - Lista solicitanților care nu au acces la locuință (prin îndeplinirea prevederilor pct A din criteriile cadru – Anexa 3)

Anexa 6 - Lista de priorități pentru acordarea locuinței A.N.L.

Anexa 7 - Lista de repartizare a locuințelor pentru tineri în regim de închiriere A.N.L.

Anexa 8 - Repartiție

Anexa 10 - Proces- Verbal de predare-primire a locuinței din Municipiul Baia-Mare.

Sunt parte componenta a prezentului Regulament.