

REGULAMENT

PRIVIND ADMINISTRAREA, REPARTIZAREA ȘI ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR SOCIALE ȘI DE NECESITATE DIN DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI BAIĂ MARE ȘI ADMINISTRAREA DIRECȚIEI DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ

CAP. I – CONSIDERENTE GENERALE

Art. 1. Obiectul prezentului regulament îl constituie administrarea, repartizarea și închirierea locuințelor sociale și de necesitate aflate în proprietatea publică a Municipiului Baia Mare.

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

- a) Legea nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind locuințele;
- b) 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;
- c) O.U.G. nr. 40/1999, privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- d) HG nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/m²) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;
- e) OG nr. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar cu modificările și completările ulterioare;
- f) Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- g) O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare;
- h) Legea nr. 287/2009 privind Codul civil republicat;
- i) Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- j) Legea asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare;
- k) Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap cu modificările și completările ulterioare;
- l) HCL nr. 76/2015 privind transmiterea în administrarea Serviciului Public Asistență Socială a imobilelor blocuri de locuințe sociale;
- m) Hotărârea 95/2022 a Consiliului Național pentru Combaterea Discriminării;
- n) 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:

- a) principiul transparenței – locuințele din fondul locativ se repartizează și se închiriază pe baza listei de prioritate aprobată de Consiliul Local al municipiului, sau urmare a licitației în condițiile legii, după caz.
- b) 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:

- a) **Familie:** se înțelege soțul și soția sau soțul, soția, copiii, și părinții soților care locuiesc și gospodăresc împreună;

Se asimilează termenului familie, bărbatul și femeia necăsătoriți, cu copiii lor și ai fiecăruia dintre ei, care locuiesc și gospodăresc împreună;

- b) **Familie monoparentală** desemnează familia formată din persoana singură și copilul/copiii aflați în întreținere și care locuiesc împreună cu aceasta.
- c) **Persoană singură**, se înțelege persoana care se află în una dintre următoarele situații:
 - 1. este necăsătorită;
 - 2. este văduvă;
 - 3. este divorțată;
 - 4. al cărei soț/soție este declarat/declarată dispărut/dispărută prin hotărâre judecătorească;
 - 5. al cărei soț/soție este arestat/arestată preventiv pe o perioadă mai mare de 30 de zile sau execută o pedeapsă privativă de libertate și nu participă la întreținerea copiilor;
 - 6. a fost numită tutore sau i s-au încredințat ori dat în plasament unul sau mai mulți copii și se află în una dintre situațiile prevăzute la lit. a)-e).
- d) **Copil** este persoana care nu a împlinit vârsta de 18 ani și nu a dobândit capacitatea deplină de exercițiu, în condițiile legii.
- e) **Criteriu** – normă în baza careia se realizează ierarhizarea solicitanților de locuințe sociale/necesitate (condiții de locuit, numărul copiilor în întreținere, starea de sănătate, vechimea cererii de locuință etc.).
- f) **Listă de priorități** act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, în care sunt cuprinși toți solicitanții de locuință socială 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.
- g) **Locuință** - 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.
- h) **Locuință socială** locuința care se atribuie cu chirie unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.
- i) **Locuință de necesitate** locuință destinată cazării temporare de urgență pentru situații deosebite;

CAP. II. CONSTITUIREA FONDULUI LOCATIV

Art. 5. (1) Fondul de locuințe aflat în proprietatea Municipiului Baia Mare și administrarea Direcției de Asistență Socială este constituit din locuințele sociale și de necesitate care fac parte din domeniul public al Municipiului Baia Mare;

(2) Locuința de necesitate se finanțează și se realizează în condițiile stabilite pentru locuința socială.

(3) Consiliile locale pot declara, în cazuri de extremă urgență, drept locuințe de necesitate, locuințele libere aflate în fondul de locuințe sociale.

(4) Locuințele de necesitate libere se pot constitui temporar ca fond de locuințe sociale

CAP. III. ÎNCHIRIEREA LOCUINTELOR SOCIALE

Art. 6. Închirierea locuințelor sociale ale 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. Solicitantul de locuință socială va depune o cerere și va întocmi un dosar care va cuprinde în original/copie acte justificative privind componența familiei, condițiile de locuit, starea de sănătate, nivel de educație, etc. conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament.

Art. 8. (1) Cererile și dosarele solicitanților cuprinzând documentele justificative pentru obținerea unei locuințe sociale, se vor depune la sediul Serviciului Locuințe Sociale și Evaluare Socială - Compartiment locuințe sociale, B-dul Independenței, nr. 2C.

(2) La data depunerii cererii, fiecare beneficiar va specifica in mod clar optiunea pentru unul sau mai multe blocuri în care se afla locuintele sociale;

(3) Cererea și documentele justificative privind situatia economico-sociala, profesionala si familiala a solicitantului, vor fi scanate si introduse in programul informatic al locuintelor sociale, care pe baza unui algoritm matematic va stabili punctajul aferent fiecarui solicitant si implicit locul acestuia pe Lista de prioritati, urmând a se supune analizării și verificării 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;

(4) La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor se vor avea în vedere :

- a) Condițiile de locuit ale solicitantului la data depunerii cererii
- b) Componenta familiei – persoane care vor gospodari împreuna cu solicitantul in locuinta sociala
- c) Numarul de copii in intretinere
- d) Starea sanatatii sotilor sau a unor membrii din familie
- e) Venitul mediu net lunar /membru de familie
- f) Vechimea cererii
- g) Varsta solicitantului
- h) Studii absolvite
- i) Alte criterii speciale, stabilite de consiliu local Baia Mare

(5) Pentru intocmirea listei de prioritati se vor avea in vedere cererile depuse până la data de 30 noiembrie a anului în curs și în raport cu criteriile pentru stabilirea prioritatii, prevăzute în Anexa 2 la prezentul regulament, va fi stabilit punctajul și ierarhia solicitanților îndreptățiți la repartizarea unei locuinte sociale, respectiv pozitia pe lista.

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

(7) 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.

(8) În cazul în care se dau în funcțiune locuințe noi sau reabilite, lista de priorități se actualizează cu cererile depuse până în luna anterioară recepției la terminarea lucrarilor si se supune aprobării Consiliului Local in 30 zile de la recepția lucrarilor.

Art. 9. Au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința

Art. 10. Urmatoarele categorii de solicitanti pot beneficia cu prioritate de atribuirea unei locuinte sociale:

- a) persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- b) tinerii care au vârsta de până la 35 de ani;
- c) tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;
- d) invalizii de gradele I și II;
- e) persoanele cu handicap;
- f) pensionarii;
- g) veteranii și văduvele de război;
- h) beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, și ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- i) victimele violenței domestice până la data finalizării partajului prin una dintre modalitățile prevăzute de lege;

- j) alte persoane sau familii, pe care le stabilește Comisia de repartizare a locuințelor sociale sau de necesitate.
- k) Ocupantii unei unități destinate locuirii dezvoltată spontan și situată în clădire cu altă destinație de pe fostele platforme industriale și care se regăsesc de minim 1 an în evidențele Direcției de Asistență Socială Baia Mare, ca fiind ocupantii ai respectivei așezări informale.

Art. 11.(1) Nu pot beneficia de locuințe sociale, persoanele sau familiile care se găsesc în vreuna din următoarele situații:

- a) nu au domiciliul în municipiul Baia Mare;
- b) dețin în proprietate sau coproprietate la data depunerii cererii, o locuință inclusiv casă de vacanță;
- c) au înstrăinat o locuință, casă de vacanță, după 1 ianuarie 1990; excepție persoanele care se încadrează în prevederile art. 56² din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificări și completări ulterioare, respectiv persoanele și familiile care urmează a fi evacuate sau au fost evacuate prin proceduri de executare silită din locuințe;
- d) au beneficiat și/sau beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe (dacă aceasta a fost recepționată);
- e) 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;
- f) au fost evacuați din locuință, sau contractul de închiriere încheiat cu Direcția de Asistență Socială a fost reziliat din cauze imputabile locatarului.

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

Art. 12. (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 luna anterioară depunerii cererii, inclusiv cele care provin din drepturi de asigurări sociale de stat, asigurări de șomaj, indemnizații, alocații și ajutoare cu caracter permanent, indiferent de bugetul din care se suportă obligațiile legale de întreținere și alte creanțe legale, cu **excepția:**

a) ajutor pentru familia cu copii, acordat în temeiul Legii nr. 196/2016 privind venitul minim de incluziune, cu modificările și completările ulterioare;

b) alocației de stat pentru copii, prevăzută de Legea nr. 61/1993 privind alocația de stat pentru copii, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

c) bugetului personal complementar lunar și a prestațiilor sociale prevăzute la art. 58 alin. (4) lit. b) și, respectiv, alin. (5) din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

d) burselor școlare și a drepturilor acordate în baza art. 108 din Legea învățământului preuniversitar nr. 198/2023, cu modificările și completările ulterioare;

e) stimulentei educațional oferit, potrivit prevederilor Legii nr. 248/2015 privind stimularea participării în învățământul preșcolar a copiilor provenind din familii defavorizate, cu modificările ulterioare, sub formă de tichet social pentru stimularea participării în învățământul preșcolar a copiilor proveniți din familii defavorizate;

f) sprijinului financiar prevăzut de Hotărârea Guvernului nr. 1.488/2004 privind aprobarea criteriilor și a cuantumului sprijinului financiar ce se acordă elevilor în cadrul Programului național de protecție socială «Bani de liceu», cu modificările și completările ulterioare;

g) veniturilor obținute din activitățile cu caracter ocazional desfășurate de zilieri în condițiile Legii nr. 52/2011 privind exercitarea unor activități cu caracter ocazional desfășurate de zilieri, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

h) sumelor ocazionale acordate de la bugetul de stat sau bugetele locale cu caracter de despăgubiri sau sprijin financiar pentru situații **excepționale**.

i) sumelor primite de persoanele apte de muncă beneficiare de ajutor social pentru participarea la programe de formare profesională organizate în condițiile legii, dacă acestea nu sunt considerate venituri salariale potrivit Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 13. La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe sociale se vor avea în vedere criteriile și punctajele aferente prevăzute în Anexa 2 la prezentul Regulament.

CAP. IV. ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR DE NECESITATE

Art. 14. Locuința de necesitate se acordă temporar, în regim de urgență:

- a) persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau a unor dezastre ori accidente de care nu se fac vinovați sau ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari;
- b) victimelor violenței domestice, ca măsură complementară celor prevăzute de lege în domeniul asistenței sociale și protecției victimelor violenței domestice;

Art. 15. Închirierea locuințelor de necesitate ale Municipiului Baia Mare se face în baza cererilor solicitanților, a documentelor justificative, a anchetelor sociale efectuate de personalul de specialitate din cadrul DAS și a evaluării 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 și aprobate, în condițiile legii și a prezentului regulament, de către Consiliul Local al Municipiului Baia Mare

Art. 16. (1) Contractul de închiriere a unei locuințe de necesitate se încheie pe perioadă determinată de către reprezentantul legal al DAS și petent, pe baza hotărârii consiliului local:

- a) până la înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabile locuințele potrivit prevederilor art. 14 lit. a);
- b) pe perioada de valabilitate a ordinului de protecție provizoriu emis de polițist și/sau a ordinului de protecție emis de instanța judecătorească în condițiile legii, în cazul victimelor violenței domestice.

(2) Contractul de închiriere a locuinței de necesitate va respecta prevederile art. 24 din prezentul Regulament.

Art. 17 Până la momentul încheierii contractului de închiriere, persoanele prevăzute la art. 14 lit b) pot fi cazate în mod gratuit în locuințele de necesitate disponibile, numai în măsura în care Municipiul Baia Mare nu deține locuri de cazare disponibile, destinate victimelor violenței domestice, sau altele asemenea.

CAP. V. ATRIBUȚIILE ȘI MODUL DE LUCRU AL 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 BAI A MARE

Art. 18. (1) Verificarea dosarelor, stabilirea punctajului pe baza criteriilor și întocmirea listei de priorități revine 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) 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:

- a) verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe sociale stabilind punctajul pe baza criteriilor aprobate ;
- b) stabilește ordinea de prioritate privind solicitanții de locuințe sociale, potrivit punctajului obținut și supune Lista de prioritate spre aprobare Consiliului Local prin Serviciul Locuințe Sociale și Evaluare Socială - Compartiment locuințe sociale;
- c) propune repartizarea locuințelor sociale disponibile, conform prevederilor prezentului regulament și a legislației în vigoare și o supune spre aprobare Consiliului Local.
- d) aprobă înscrierea în contractul de închiriere și luarea în considerare la calculul taxelor și utilităților, a copiilor titularului sau a oricărui membru de familie de la vârsta **de 5 ani**;
- e) propune la cerere, noul titular al contractului de închiriere din rândul membrilor familiei cu capacitate de exercițiu deplină, în cazul decesului titularului contractului de închiriere ori a părăsirii locuinței de către acesta, ținând cont de prevederile art. 30;
- f) propune schimbul de locuințe sociale, pe baza cererii și a unor documente justificate, între beneficiarii acestora sau cu o locuință vacantă. Acest din urmă schimb nu se poate realiza cu o locuință nouă, sau cu o locuință reabilitată în totalitate. Propunerea se supune spre aprobare Consiliului Local.
- g) propune aprobarea prelungirii locațiunii după expirarea perioadei contractuale în condițiile prezentului regulament precum și a legislației în vigoare și o supune spre aprobare Consiliului Local;
- h) 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.
- i) verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe de necesitate și propune repartizarea locuințelor disponibile, conform prevederilor prezentului regulament și a legislației în vigoare și o supune spre aprobare Consiliului Local;
- j) propune Consiliului Local în cazuri de extremă urgență, declararea drept locuințe de necesitate, locuințele libere aflate în fondul de locuințe sociale

(3) Sedintele comisiei de locuințe sociale sunt conduse de presedinte, ori de către un înlocuitor desemnat de acesta, iar secretariatul tehnic este asigurat de către Serviciul Locuințe Sociale și Evaluare Socială - Compartiment locuințe sociale.

(4) Comisia lucrează în mod valabil în prezența $\frac{1}{2} + 1$ dintre membrii săi și ia decizii cu votul majorității membrilor prezenți în ședință.

(5) Comisia se întrunește lunar, sau ori de câte ori este nevoie, la convocarea presedintelui comisiei și analizează solicitările și actele în susținere prezentate de către Serviciul Locuințe Sociale și Evaluare Socială - Compartiment locuințe sociale.

(6) Propunerile comisiei se consemnează în borderoul ședinței, redactat de secretarul tehnic al comisiei și se semnează de acesta și de membrii comisiei prezenți.

Art. 19. (1). Lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință în condițiile prezentului regulament, în ordinea de prioritate a acestora este aprobată prin Hotărâre de către Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, 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. 20. Lista de priorități se întocmește sau se reface anual. În cazul în care Municipiul Baia Mare urmează să finalizeze și să repartizeze locuințe, lista de priorități va sta la baza repartizării.

Art. 21. Lista de priorități întocmită și aprobată, în condițiile prezentului regulament va cuprinde în principal:

- a) numele și prenumele solicitantului;
- b) adresa de domiciliu;
- c) total punctaj cumulat;

Art. 22. Lista de priorități întocmită în condițiile prezentului regulament, se va afișa 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 în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE. Lista de priorități, va putea fi consultată și la Serviciul Locuințe Sociale și Evaluare Socială - Compartiment locuințe sociale din structura DAS, situat pe Bdul Independenței nr. 2C, Baia Mare.

Art. 23 În vederea repartizării locuințelor disponibile, Serviciului Locuințe Sociale și Evaluare Socială - Compartiment Locuințe Sociale va proceda astfel:

- a) va afișa pe site-ul Direcției de Asistență Socială și la avizierul Serviciului Locuințe Sociale și Evaluare Socială - Compartiment locuințe sociale, B-dul Independenței, nr. 2C, un anunț privind locuințele disponibile în vederea închirierii, prin care li se aduce la cunoștință solicitanților care au înregistrate cereri pentru închirierea unei locuințe sociale și sunt cuprinși în lista de priorități aprobată de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare pentru anul în curs;
- b) se vor contacta telefonic (dacă este posibil) și se vor notifica prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire trimisă la domiciliul solicitantului conform datelor existente la dosar, unui 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. În situația în care solicitanții notificați nu solicită în scris repartizarea unei locuințe disponibile, în termen de 15 zile de la comunicarea notificării, se va relua procedura de notificare a următorului grup de 1 – 15 solicitanți. Acest fapt se va considera refuz de locuință și va fi depunctat în cazul depunerii în următorul an a unei noi cereri pentru locuință.
- c) Locuința disponibilă se va repartiza solicitantului care va răspunde Notificării și care se va găsi pe cea mai superioară poziție din Lista dintre respondenți.

Art. 24. Închirierea locuințelor sociale se face pe baza contractului de închiriere (prevăzut în Anexa nr. 3 la prezentul Regulament) încheiat pe o perioadă determinată stabilită prin hotărârea Consiliului Local, între Direcția de Asistență Socială și chiriaș și care va cuprinde în principal:

- a) identificarea partilor contractante
- b) adresa locuinței care face obiectul închirierii;
- c) suprafața locativă și dotările folosite în exclusivitate și în comun;
- d) valoarea chiriei lunare, modul de plată și dobânda penalizatoare în caz de neplată a acesteia la scadență;
- e) garanția de bună locație care se va utiliza pentru acoperirea contravalorii consumurilor și cotelor de cheltuieli restante înregistrate de chirias;
- f) obligațiile părților pentru folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului;
- g) obligațiile chiriașului cu privire la plata cheltuielilor de întreținere și utilități publice (energie electrică, gaz, apă, canalizare, salubritate, etc);
- h) inventarul obiectelor și al dotărilor aferente;
- i) durata închirierii;
- j) condițiile privind folosința exclusivă și în comun a părților aflate în coproprietate;
- k) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului de închiriere;
- l) prelungirea termenului de închiriere;
- m) cazurile de încetare a contractului de închiriere;
- n) alte clauze în conformitate cu reglementările legale în materie și/sau convenite de parti;

Art. 25. Beneficiaza de prelungirea contractului, chiriei care își achită până la finele perioadei contractuale, obligațiile scadente privind plata chiriei și a utilitatilor

Art. 26 Contractul de închiriere și/sau prelungirea acestuia în condițiile prezentei proceduri se semnează numai de titular iar în lipsa acestuia de către o persoană majoră din familie, care domiciliază împreună cu titularul în locuința socială.

Art. 27. Contractul de închiriere înregistrat la organul fiscal sau autentificat la notar, constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract, iar la expirarea termenului, constituie titlu executoriu în privința obligației de restituire a bunului și a plății .

CAP. V. ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 28. Contractul de închiriere încetează de drept în următoarele situații;

- a) La expirarea termenului de valabilitate;
- b) În termen de 30 de zile de la:
 1. data părăsirii domiciliului de către chirias;
 2. data înregistrării decesului chiriasului, dacă persoanele îndreptățite nu au solicitat repartizarea locuinței înăuntru acestui termen;
 3. data instiințării, când imobilul în care este situată locuința urmează să intre în reparații capitale, în scopul reabilitării lui;

Art. 29. (1) Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

- a) la cererea chiriașului cu obligația acestuia de a notifica în prealabil, într-un termen de minimum 30 de zile;
- b) la cererea administratorului, dacă:
 1. chiriașul nu a achitat chiria și cheltuielile cu utilitățile cel puțin 3 luni consecutiv;
 2. chiriașul și/ sau persoanele trecute în contractul de închiriere au pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau au înstrăinat fără drept părți ale acestora;
 3. chiriașul și /sau persoanele trecute în contractul de închiriere au un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
 4. chiriașul și/ sau persoanele trecute în contractul de închiriere pastrează o stare vadtă insalubră a locuinței sociale, împrejurare constatată de cel puțin 2 ori în decursul unei luni, de către personalul proprietarului și/sau al administratorului.
 5. în locuință sunt găsite alte persoane decât cele înscrise în contractul de închiriere împrejurare constatată ca urmare a efectuării de către personalul din cadrul DAS împreună cu Poliția Locală, a cel puțin două verificări .
 6. titularul contractului de închiriere subînchiriază total sau parțial locuința, transmite în baza oricărui act sau înțelegeri scrise sau nescrise, dreptul de locuire sau schimbă destinația spațiului închiriat,
 7. chiriașul și/sau persoanele trecute în contractul de închiriere nu respectă normele de bună vecinătate și conviețuire bazate pe o bună educație și au un comportament inadecvat, manifestat prin violență fizică și verbală față de locatari și față de reprezentanții autorității locale.
 8. titularul contractului sau oricare din membrii familiei înscrși în contractul de închiriere, apelează, în mod repetat, la mila publicului, sau determină o altă persoană să săvârșească astfel de fapte;
 9. titularul contractului sau oricare din membrii familiei înscrși în contractul de închiriere atrage persoane, sub orice formă în vederea practicării de raporturi sexuale cu acestea spre a obține foloase materiale, precum și îndemnul sau determinarea, în același scop, a unei persoane la săvârșirea unor astfel de fapte;
 10. titularul contractului sau oricare din membrii familiei înscrși în contractul de închiriere, produc, dețin, efectuează orice operațiuni privind circulația produselor ori substanțelor toxice, cultivă în scop de prelucrare a plantelor care conțin astfel de substanțe ori experimentează produsele sau substanțele toxice, fără drept;

11. chiriașul nu a respectat orice alte clauze contractuale sau prevederile Legii 114/1996.

(2) 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.

(3) Faptele prevăzute la punctele 8, 9 și 10 vor fi dovedite prin acte emise de organele competente.

Art. 30. În cazul decesului titularului contractului de închiriere ori a părăsirii locuinței de către acesta, închirierea poate continua, după caz, cu următoarele categorii de persoane:

- a) În beneficiul soțului/soției dacă a locuit împreună cu titularul și a fost înscris/înscrisă în contractul de închiriere;
- b) În beneficiul descendenților sau ascendenților dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere și au fost înscriși în contractul de închiriere;
- c) În beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

CAP.VI. OBLIGAȚIILE PRIVIND FOLOSIREA ȘI INTREȚINEREA LOCUINȚELOR SOCIALE

Art. 31 Obligațiile administratorului fondului locativ de locuințe sociale privind întreținerea locuințelor constau în principal în:

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

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

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

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

Art. 32. Obligațiile chiriașului constau în principal în:

(1) Să preia în folosință locuința predată de administrator;

(2) Să achite chiria în condițiile stabilite prin Contractul de închiriere;

(3) Să achite lunar cheltuielile aferente utilităților și serviciilor furnizate, respectiv:

1. gaz necesar pentru încălzirea locuinței;
2. energie electrică pentru asigurarea încălzirii locuinței;
3. gaz pentru preparare apă caldă;
4. energie electrică necesară preparării apei calde menajere;
5. apă rece consumată pentru prepararea apei calde;
6. energie electrică aferentă părților comune: casa scării, subsoluri etc.;
7. servicii salubritate menajeră.

(4) cheltuielile aferente utilităților se calculează după cum urmează:

- a) proporțional cu suprafața locativă închiriată, pentru consumurile de gaz și energie necesare pentru încălzire, pe perioada facturată în lunile când acesta se furnizează, (punct 1 și 2);
- b) proporțional cu numărul persoanelor care locuiesc efectiv în imobil, pe perioada facturată, pentru consumurile de la pct.3; 4; 5; 6; 7;
- (5) Plata serviciilor și utilităților furnizate se efectuează până cel târziu la data de 30 a lunii următoare pentru luna expirată, în contul nr. RO25TREZ 4365006XXX000124, deschis la Trezoreria Baia Mare, sau la casieria D.A.S, B-dul Independenței, nr. 2C;
- (6) Cuantumul utilităților pentru fiecare unitate locative se va afișa lunar la loc vizibil, într-un tabel, pe scara blocului pentru luare la cunoștință de către chiriaș.
- (7) Chiriașul poate contesta calculul utilităților în termen de 10 zile de la afișare, în scris la DAS- Serviciul de Locuințe Sociale și Evaluare Socială. După acest termen, calculul utilităților necontestate și evidențiate în tabelul afișat se consideră ca fiind acceptate de către chiriaș.
- (8) Să achite integral, până la data încheierii contractului de închiriere, contravaloarea garanției pentru locuința socială, în sumă de 500 lei și să-l reconstituie în cazul în care a fost utilizat, total sau parțial.
- (9) Să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă.
- (10) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- (11) Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- (12) Să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- (13) Să predea proprietarului, la încetarea contractului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare, întocmit la preluarea locuinței.
- (14) Să respecte normele de bună vecinătate și conviețuire, înțelegând prin aceasta și comportamentul chiriașului față de reprezentanții autorității publice locale, bazate pe o bună educare și să aibă un comportament civilizată față de colocatari sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, inițiată de locator.
- (15) Chiriașul are interdicția de a deține în locuința socială mai mult de un animal de companie sau pasăre, în caz contrar va fi sesizată Poliția Locală în vederea ridicării acestora și predarea lor la ecarisaj sau adăposturi. Animalele/păsările trebuie să aibă carnet de sănătate emise de unitățile sanitare veterinare.
- (16) Chiriașul are interdicția de a deține în locuința socială câini agresivi sau periculoși, cum ar fi câinii de luptă și de atac, asimilați prin caracterele morfologice cu câini de tipul Pit Bull, Boerbull, Bandog și metișii lor, precum și câinii din rasele Staffordshire Bull Terrier, American Staffordshire Terrier, Tosa, Rottweiler, Dog Argentinian, Mastino Napolitano, Fila Brasileiro, Mastiff, Ciobănesc Caucazian, Cane Corso și metișii lor. În caz contrar va fi sesizată Poliția Locală în vederea ridicării acestora și predarea lor la ecarisaj sau adăposturi.

CAP.VII. EVACUAREA DIN LOCUINȚA SOCIALĂ

Art. 33. Procedura de evacuare va fi inițiată de către administrator în situația ocupării abuzive (fara titlu) a locuinței de către persoane care nu detin un contract de închiriere pentru acel spațiu sau carora le-a expirat perioada de valabilitate a contractului de închiriere.

Art. 34. In vederea prevenirii situatiilor de mai sus, reprezentantii DAS Baia Mare vor realiza, impreuna cu politia locala, acțiuni bilunare de verificare a locuintelor sociale si a persoanelor care le ocupa , încheind un înscris în care vor fi menționate constatările efectuate

Art. 35. Dacă urmare acestor verificări se constată situatii care indeplinesc conditiile de evacuare, DAS va iniția această procedură pentru cei în cauză, dupa cum urmeaza:

- a) Va notifica ocupantul locuinței sociale, asupra faptului că se află în situația aplicării procedurii de evacuare, prin somatie în care i se va acorda un termen de cel mult 5 zile pentru eliberarea si predarea locuintei;
- b) Somatia se va înmana personal ocupantului sau unui membru major cu care acesta domiciliaza, sub semnatura olografa de primire sau prin poșta cu confirmare de primire.

Art. 36. În situatia in care ocupantul nu este gasit în locuință sau nu confirma primirea prin posta, somatiya se va considera comunicată prin afișarea acesteia pe ușa locuinței sociale, ocazie cu care se va întocmi un proces verbal de afisare sprecificându-se data si ora, insotit de poza cu data si ora certa a afisarii;

Art. 37. La expirarea termenului acordat prin somatie, reprezentantii DAS Baia Mare verifica daca locuinta a fost eliberata si predată.

Art. 38. În caz de continuare a ocuparii abuzive a locuinței sociale, Serviciul Locuințe Sociale și Evaluare Socială - Compartiment locuințe sociale sesizeaza, Compartimentul juridic în vederea evacuării ocupantului pe cale judecatoreasca.

CAP. VIII. SCHIMBUL DE LOCUINȚE

Art. 39. Schimbul de locuință socială reprezintă o convenție/un acord între doi chiriași și se aprobă prin Hotărâre de Consiliu Local 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, pe baza cererii și a unor documente justificate.

Art. 40. În cazul existenței unor locuințe sociale rămase vacante, la solicitarea chiriașilor, acestea pot fi supuse schimbului de locuințe, cu condiția ca schimbarea să se realizeze în perioada de valabilitate a contractului de închiriere sau la prelungirea contractelor de închiriere. Fac exceptie de la acest schimb locuințele noi și cele recent reabilitate.

CAP. IX. STABILIREA CHIRIEI, A DOBÂNZII LEGALE PENALIZATOARE ȘI A GARANȚIEI

Art. 41. (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) Neplata la termen a chiriei dă dreptul locatorului la dobânzi penalizatoare conform OG 13/2011 cu modificările și completările ulterioare. Dobânzile penalizatoare nu pot depasi cuantumul chiriei restante.

(4) Rata dobânzii legale penalizatoare se stabilește la nivelul ratei dobânzii de referință plus 4 puncte procentuale diminuat cu 20%.

(5) Nivelul ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României va fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, prin grija Băncii Naționale a României, ori de câte ori nivelul ratei dobânzii de politică monetară se va modifica.

(6) Persoana cu handicap grav, titular de contract de închiriere locuință socială sau familia/ reprezentantul legal pe perioada în care are în îngrijire un copil ori un adult 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 sociale;
- b) scutirea de la plata chiriei pentru suprafețele locative cu destinație de locuințe sociale care sunt în folosința acestor persoane.

(7) Beneficiază de prevederile alin. (4) lit. b) și adultul cu handicap accentuat dacă acesta are calitatea de titular de contract de închiriere locuință socială.

(8) Scutirea de la plata chiriei a persoanelor prevăzute la alin (4) și alin (5) operează, la cerere, începând cu luna următoare celei în care s-a depus actul doveditor.

(9) 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. X. REPARTIZAREA CHELTUIELILOR COMUNE, RESPECTIV UTILITĂȚI, PENTRU CHIRIAȘII DIN LOCUINȚELE SOCIALE ȘI DE NECESITATE AFLATE ÎN PROPRIETATEA PUBLICĂ MUNICIPIULUI BAIA MARE ȘI ADMINISTRAREA DIRECȚIEI DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ

Art. 42. Chiriașii de locuințe sociale beneficiază pe perioada închirierii, de utilitățile aferente unității locative pe care o ocupă: gaz, energie electrică, apa, servicii de salubritate, etc.

Art. 43. Obligația de a încheia, derula și urmări contractele cu furnizorii de utilități și servicii (gaz, energie electrică, apă, servicii de salubritate, dezinsectare) în vederea asigurării serviciilor către beneficiarii locuințelor sociale, revine Direcției de Asistență Socială.

Art. 44. Contravaloarea consumurilor facturate pe fiecare imobil de locuințe sociale, se achită până la data scadentă, de către Direcția de Asistență Socială după care se repartizează pe unitățile locative individuale, în vederea recuperării costurilor și se afișează la loc vizibil în imobilul de locuințe sociale.

Art. 45. (1) Modalitatea de calcul a utilităților pentru locuințele sociale este efectuată raportat la numărul de persoane care locuiesc efectiv în locuință și la suprafața locativă, după cum urmează:

(2) 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 privind consumul de gaze naturale pentru încălzirea apei menajere - se repartizează identic cu cheltuielile pentru consumul de apă rece, însă cuprinde costuri pentru energie calorică, repartizate proporțional cu numărul de persoane/contract, care locuiesc în mod curent în imobil în perioada în care s-a produs consumul

- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Cheltuieli pentru curățenie spații comune și evacuarea gunoiului menajer din spațiile comune se repartizează proporțional cu numărul persoanelor din imobil.

(3) Cheltuielile repartizate proporțional cu suprafața apartamentelor prevăzute în contractul de închiriere, reprezintă cheltuieli pentru consumul de gaze naturale pentru încălzirea locuințelor și a spațiilor comune din condominiu, scară/imobil.

(4) Suspendarea temporară a plății utilitatilor pentru care calculul se aprobă de Directorul General al DAS în cazul în care perioada de nelocuire este mai mare de 30 zile și este dovedită cu acte justificative: bilet de internare, adeverința de la unități școlare din altă localitate, contract de muncă în altă localitate din țară sau străinătate, anchete sociale, dovada reinerii preventive sau detenției, altele asemenea și se aplică doar cu privire la costurile pentru apă caldă.

(5) După înregistrarea cererii, Serviciul Locuințe Sociale și Evaluare Socială - Compartiment Locuințe Sociale, va efectua o vizită în teren pentru verificarea veridicității motivelor de suspendare, inclusiv prin chestionarea vecinilor solicitantului.

(6) La revenirea chiriașului în spațiul contractat, acesta are obligația de a înștiința prin orice mijloace de comunicare, Serviciul Locuințe Sociale și Evaluare Socială - Compartiment Locuințe Sociale.

(7) 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.

(8) În cazul locuințelor necontractate, suprafețele încălzite ale acestora se exclud de la plată pentru întreaga perioadă cât acestea sunt neocupate.

CAP. XI. ATRIBUTII IN DOMENIUL LOCUINTELOR SOCIALE ALE ALTOR SERVICII PUBLICE AFLATE SUB AUTORITATEA CONSILIULUI LOCAL

Art. 46. Politia Locala a Municipiului Baia Mare are următoarele atribuții:

- a) Sprijina acțiunile de evacuare a ocupanților fără titlu din locuințele sociale;
- b) Asigura însoțitori pentru reprezentanții DAS în acțiunile de verificare și identificare a ocupanților efectivi ai locuinței față de persoanele menționate în contractul de închiriere din fiecare unitate locativa cu destinație de locuință socială și de necesitate;
- c) Efectuează în fiecare seară un rond de patrulare în perimetrul blocurilor cu locuințe sociale în intervalul orar 23.00 – 06.00;
- d) Efectuează, împreună cu reprezentanții DAS, verificări privind modul de folosire și întreținere a fiecărei locuințe sociale, la interval de timp și ore rezonabile și fără ca prin aceasta să cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței spațiului;
- e) Constata contravenții și aplica amenzi pentru încălcarea normelor la regimul folosirii locuințelor;
- f) Verifică și răspunde la solicitările înaintate de către DAS, cu referire la locatarii blocurilor de locuințe sociale, care practică cerșetoria, prostituția sau consumul/traficul de substanțe interzise (droguri), în vederea luării măsurilor care se impun;

Art. 47. Serviciul Public “Ambient Urban” are următoarele atribuții:

- a) Asigura personalul si mijloacele de transport necesare pentru bunurile apartinand persoanelor / familiilor evacuate din locuintele sociale, care nu si le-au ridicat in termenul acordat;
- b) Asigura in limita posibilitatilor, spatiul de depozitare necesar pentru bunurile apartinand persoanelor / familiilor evacuate din locuintele sociale, bunuri identificate si consemnate intr-un proces verbal ;
- c) Asigura efectuarea operatiunilor de deratizare in jurul imobilelor de locuinte sociale din Municipiul Baia Mare;
- d) Asigura mentenanța centralelor termice și efectuează reparațiile curente la instalațiile electrice, instalații de uz sanitar etc. ale blocurilor de locuinte sociale;

Art. 48. Directia Utilitati Publice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Baia Mare asigura realizarea operatiunilor de salubritate, intretinere zone verzi, igienizare a spatiilor comune si a spatiilor din jurul imobilelor in care exista spatii locative cu destinatie de locuinte sociale, cu o frecventa de cel putin o data pe saptamana, sau de cate ori situatia impune acest lucru

CAP. XII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 49. Direcția de Asistență Socială în calitate de administrator al fondului locativ de stat cu destinația de locuinte sociale și locuințe de necesitate, nu-și asumă responsabilitatea pentru consecințe nefavorabile, accidente de orice natura, determinate de: consumul de droguri, altercații ale colocationarilor sau persoanelor straine de imobil, utilizarea necorespunzătoare a instalațiilor și dotarilor din imobil, alte fapte reprobabile ale locatarilor sau ale persoanelor care îi frecventeaza.

Art. 50. Pentru a preveni evitarea acestor situatii in limita fondurilor de care dispune DAS poate introduce in blocurile de locuinte sociale monitorizarea accesului persoanelor în aceste imobile, într-un sistem de recepție sau altă modalitate care să asigure folosința legală și netulburată a locatarilor.

Art. 51. Prevederile prezentului regulament se completează cu dispozițiile actelor normative în vigoare privind realizarea, închirierea, întreținerea, exploatarea și administrarea locuințelor.

NOTA: 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.

**Director General
HÎRB ELEN ADIANA**

**Șef serviciu Juridic Resurse Umane
OPRIȘAN MONICA**

Anexa 1 la Regulament

Cererea

Privind repartizarea și închirierea unei locuințe sociale/de necesitate din domeniului public al Municipiului Baia Mare

Prin prezenta, îmi exprim în mod expres consimțământul pentru procesarea și stocarea de către Direcția de Asistență Socială Baia Mare a datelor cu caracter personal ale subsemnatului, inclusiv codul numeric personal, în conformitate cu Legea nr. 190 din 18 iulie 2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016. DA

NU

Dacă ați bifat căsuța NU, cererea dumneavoastră nu va fi înregistrată

Nr. _____/_____

CĂTRE

DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ

SERVICIUL LOCUINȚE SOCIALE ȘI EVALUARE SOCIALĂ

Subsemnatul : NUME ȘI PRENUMELE _____

Data și locul nașterii : _____

Domiciliul actual: _____ **telefon:** _____

1 . locuiesc în chirie în spațiu privat

2 . locuiesc în spațiu închiriat de O.N.G., asociații, fundații

3 . locuiesc la părinți fără a avea o normă locativă

4 . tolerat în spațiu de rude sau prieteni

- membrii familiei solicitantului (soț, copii, persoane întreținere) _____ (inclusiv acesta)

- nr. camere și nr. total persoane existente la domiciliul actual _____

- starea civilă: - căsătorit

- necăsătorit

Priorități speciale conferite după lege, după caz:

- persoane beneficiare ale Legii 448/2006
- beneficiarii Legii nr.42/1990 privind cinstirea eroilor martiri din Revoluția din decembrie 1989
- venituri _____ lei

Prin prezenta solicit sprijin în vederea repartizării unei locuințe sociale.

Menționez că am mai depus cerere în data de _____

Declar pe propria răspundere sub consecința legii penale că nu dețin în proprietate sau în chirie de la stat o altă locuință, nu am înstrăinat o locuință după 1 ianuarie 1990, nu am beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe proprietate personală.

Vă rugăm să vă exprimați opțiunea pentru blocurile de locuințe sociale ce se află în administrarea Direcției de Asistență Socială:

Luminișului 13

Luminișului 13A

Regele Ferdinand 116

Horea 46A

Horea 46B

Am luat la cunoștință faptul că orice declarație falsă va atrage după sine neacordarea repartiției sau anularea acesteia.

Alăturat prezentei depun:

- copie carte de identitate
- copie certificat de căsătorie
- copii certificate de naștere ale copiilor
- dispoziție tutelă, curatelă, sentință plasament familial, etc
- Adeverințe frecventare cursuri preuniversitare/universitare/ formare profesională după caz;
- certificat de încadrare în grad de handicap
- certificat de revoluționar reactualizat
- adeverință de la locul de muncă privind veniturile nete realizate, adeverință de la Administrația Județeană a Finanțelor Publice cu sediul în Baia Mare, Aleea Serelor, nr. 2A, adeverință AJPIS Baia Mare sau cupon alocație și alte indemnizații, cupon de pensie, talon de șomaj, cupon indemnizație handicap sau adeverință etc.
- extras Revisal de la ITM Baia Mare str. George Cosbuc nr.50, Baia Mare
- declarație pe proprie răspundere (pentru cei care nu realizează nici un fel de venit)

- dovada studiilor absolvite, ultima diplomă, certificate, atestate
- dovada pentru tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială
- copie contract de vânzare-cumpărare sau contract de închiriere al locuinței în care domiciliaza (opțional)
- Certificat de atestare fiscală pentru persoanele fizice privind impozitele și taxele locale eliberat de către Direcția de Taxe și Impozite, str. Vasile Lucaciu nr. 2, Millennium Business Center M1, care atesta că nu detin în proprietate o locuință.
- declarație proprietar sau pe proprie răspundere privind domiciliul actual, care să cuprindă suprafața în metri pătrați și numărul de persoane
- alte acte în sprijinul cererii _____

Serviciul Locuințe Sociale și Evaluare Socială cu sediul în bd.Independenței, nr.2C, telefon: 0372036480

Program cu publicul

Luni, Marți, Miercuri	08.00 – 12.00
Joi	12.00 – 17.00

DATA _____

SEMNĂTURA BENEFICIARULUI _____

Anexa 2 la REGULAMENT

CRITERII PENTRU STABILIREA PRIORITATII IN VEDEREA ACORDARII UNEI LOCUINTE SOCIALE

DENUMIRE CRITERIU LEGAL		PUNCTAJ PROPUȘ	
1. CONDITIILE DE LOCUIT ALE SOLICITANTULUI			
Temeiul legal al criteriului		Art 13, alin (5), lit (a) si art. 30, alin (2), lit (a) din Normele de aplicare ale Legii nr. 114/1996	
Denumire conditie	Acte justificative	Punctaj	
a) Solicitantul este chiriaș în locuință proprietate privată	Contract de inchiriere	10 puncte	
b) Locatar într-un spațiu închiriat de ONG, asociații sau fundații	Contract de inchiriere, acord ONG, asezamant social	9 puncte	
c) Locuiește cu părinții, dar fără a avea normă locativă proprie (10mp/pers)	Acord scris al parintilor	8 puncte	
d) Tolerat în spațiu de către rude sau prieteni	Acord scris al rudelor sau prietenilor	7 puncte	
e) Locuiește în cadrul unui Centru social de tip rezidențial din structura Direcției de Asistență Socială Baia Mare (Centrul Social Multifuncțional tip Azil de Noapte, Centrul Tranzit destinat victimelor violentei, Centrul de Tranzit pentru tinerii care au părăsit sistemul de protecție a copilului)	Contract furnizare servicii sociale	6 puncte	
f) Ocupant al unei unități destinate locuirii dezvoltată spontan situată într-o asezare informală	Ancheta sociala efectuată de personalul de specialitate din cadrul DAS	5 puncte	
g) Ocupantul unei unități destinate locuirii dezvoltată spontan și situată în clădire cu altă destinație de pe fostele platforme industriale și care se regăsește de minim 1 an în evidențele Direcției de Asistență Socială	Ancheta sociala efectuată de personalul de specialitate din cadrul DAS	25 puncte	

Baia Mare, ca fiind ocupant al respectivei asezări informale		
Detaliere criteriu:		
•		
DENUMIRE CRITERIU LEGAL		
2. COMPONENTA FAMILIEI – PERSOANE CARE GOSPODARESC IMPREUNA CU SOLICITANTUL		
Temeiul legal al criteriului	Art 13, alin (5), lit (b) si art. 30, alin (2), lit (b) din Normele de aplicare ale Legii nr. 114/1996	
Denumire conditie	Acte justificative	Punctaj
a) Familie monoparentală (părinte singur cu copii)	Acte de stare civilă, sentințe judecătorești, acte administrative	12 puncte
b) Familie: soț și soție (persoane căsătorite) cu copii	Acte de stare civilă, acte administrative	9 puncte
c) Familie: soț și soție (persoane căsătorite) fără copii	Acte de stare civilă, acte administrative	8 puncte
d) Persoane singure (necăsătoriți, văduvi, divorțați, despărțiți în fapt)	Acte de stare civilă, sentințe judecătorești, acte administrative	7 puncte
e) Familie: soț și soție/părinete singur (ambii soți/părinte singur sub 35 ani)	Acte de stare civilă, acte administrative	5 puncte
f) Persoană singură sub 35 ani	Acte de stare civilă, acte administrative	4 puncte
g) Familie: soț și soție (ambii peste 35 ani)	Acte de stare civilă, acte administrative	3 puncte
Detaliu criteriu: punctajul de la pozitia e), f) și g) se cumuleaza cu punctajele criteriilor a), b), c) și d)		
DENUMIRE CRITERIU LEGAL		

3.NUMARUL DE COPII IN INTRETINERE		
Temeiul legal al criteriului	Art 13, alin (5), lit (b) si art. 30, alin (2), lit (b) din Normele de aplicare ale Legii nr. 114/1996	
Denumire conditie	Acte justificative	Punctaj
a) 1 copil	Acte de stare civila, sentinte judecatoresti	2 puncte
b) 2 copii	Acte de stare civila, sentinte judecatoresti	3 puncte
c) 3 copii	Acte de stare civila, sentinte judecatoresti	4puncte
d)Tineri în vârstă de până la 25 de ani, care se află în întreținerea părinților, își continuă studiile universitare la zi și nu realizează venituri	Acte de stare civilă, sentințe judecătorești, adeverință emisă de unitatea de învățământ	5 puncte
Pentru fiecare alt copil născut, va primi câte un punct în plus care se va aduna la punctajul total.		
DENUMIRE CRITERIU LEGAL		
4.STAREA SANATATII TITULARULUI SAU A MEMBRILOR DIN FAMILIE		
Temeiul legal al criteriului	Art 13, alin (5), lit (c) si art. 30, alin (2), lit (c) din Normele de aplicare ale Legii nr. 114/1996	
Denumire conditie	Acte justificative	
a) invaliditate grad I sau handicap grav al titularului	Decizie de invaliditate sau certificat de incadrare in grad de handicap	10 puncte
b) invaliditate grad II sau handicap accentuat al titularului	Decizie de invaliditate sau certificat de incadrare in grad de handicap	8 puncte
c) invaliditate grad III sau handicap mediu al titularului	Decizie de invaliditate sau Certificat de incadrare in grad de handicap	6 puncte
d)invaliditate/handicap grav al unui membru de familie aflat în întreținere.	Decizie de invaliditate sau Certificat de incadrare in grad de handicap	10 puncte

e)Invaliditate / handicap de tipul celor de la pct. b,c, al altui membru din familie	Decizie de invaliditate sau Certificat de incadrare in grad de handicap	5 puncte
Detaliu criteriu: punctajul de la pozitia d) și e) se acordă membrilor familiei aflați în situațiile descrise și totodată se cumulează la punctajul titularului daca acesta se regăsește în una din cele trei situatii respectiv a), b) și c) de la acest criteriu.		
DENUMIRE CRITERIU LEGAL		
5.VENITUL MEDIU NET LUNAR /MEMBRU DE FAMILIE		
Temeiul legal al criteriului	Art 23, lit (c) si art. 30, alin (2), lit (d) din Normele de aplicare ale Legii nr. 114/1996	
Denumire conditie	Acte justificative	
a) Mai mic decât venitul net minim pe economie	Adeverinței de venit, fișă fiscală, extras REVISAL	15 puncte
b) Intre venitul net minim și venitul net mediu pe economie	Adeverinței de venit, fișă fiscală, extras REVISAL	10 puncte
c) Fără venituri		0 puncte
d) Peste venitul net mediu pe economie	Adeverinței de venit, fișă fiscală, extras REVISAL	0 puncte
Detaliu criteriu:		
Nu se iau in considerare veniturile salariale obtinute din strainatate		
Venitul net lunar pe familie se stabilește pe baza declarației de venit și a actelor doveditoare:		
-adeverintă eliberată de angajator pentru ultimele 12 luni cu detalierea lunară, a salariului net.		
-acte eliberate de catre autoritățile statului care să dovedească venitul realizat în ultimele 12 luni, pentru acele venituri realizate ca urmare a desfășurării unei activități generatoare de venituri, legal constituite (convenții civile, PFA, drepturi de autor, dividente, participații sau altele asemenea).		

Nu se iau in considerare veniturile prevăzute la art. 12 alin (3) din Regulament		
DENUMIRE CRITERIU LEGAL		
6. VECHIMEA CERERII		
Temeiul legal al criteriului	art. 30, alin (2), lit (e) din Normele de aplicare ale Legii nr. 114/1996	
Denumire conditie	Acte justificative	
a) Vechimea depunerii dosarului de locuință socială	Numar de inregistrare pe cererea in original	1 punct
Detaliere criteriu:		
Pentru fiecare an de vechime a cererii se acordă câte 1 punct		
DENUMIRE CRITERIU SPECIAL		
1. STUDII ABSOLVITE CU DIPLOMA		
Temeiul legal al criteriului	Art.43 din L.114/1996, art.21 din din Normele de aplicare ale Legii nr. 114/1996	
Denumire conditie	Acte justificative	
a) Studii superioare universitare / postuniversitare/masterat cu diplome	Diplome, certificate de studii, adeverințe de studii	30 puncte
b) Școli profesionale / Studii liceale/ Studii postliceale cu diplome	Diplome, certificate de studii, adeverințe de studii	20 puncte
c) Studii gimnaziale	Declarație pe proprie răspundere, diplome, certificate de studii, adeverințe de studii	15 puncte
d) Studii primare	Declarație pe proprie răspundere, diplome, certificate de studii, adeverințe de studii	10 puncte
e) Fără studii,		0 puncte
DENUMIRE CRITERIU SPECIAL		

2. CATEGORII LEGALE DE BENEFICIARI		
Temeiul legal al criteriului	art 30, alin (3) din Normele de aplicare ale Legii nr. 114/1996	
Denumire categorie de beneficiari	Acte justificative	
a) Pensionarii, veteranii și văduvele de război, beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, și ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri	Acte doveditoare specifice fiecărei categorii de persoane în parte	10 puncte
b) Persoane evacuate din locuință în virtutea unor prevederi contractuale sau legale care nu țin de voința și de comportamentul acestora, locatari ai unor locuințe care nu mai prezintă siguranță în exploatare, persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari	Acte constatatoare	5 puncte
c) Tinerii proveniți din instituțiile de ocrotire socială, care au împlinit vârsta de 18 ani.	Acte administrative	15 puncte
d) Familiile care au adoptat/adoptă copii, sau care au primit copii în plasament.	Acte administrative, sentințe judecătorești, acte de stare civilă	10 puncte
DENUMIRE CRITERIU SPECIAL		
3.PARTICIPAREA LA CURSURI DE FORMARE PROFESIONALĂ ȘI DE CALIFICARE, RECUNOSCUTE LEGAL		

Acte justificative	Punctaj
Diplome, certificate, adeverințe	10 puncte
Detalii criteriu:	
Solicitantul primește suplimentar 10 puncte față de punctajul acumulat, în situația în care, din proprie inițiativă este înscris sau a absolvit cursuri de calificare profesională	
DENUMIRE CRITERIU SPECIAL	
4.ÎNSCRIEREA COPIILOR LA O FORMĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI DOVADA FRECVENTĂRII CURSURILOR	
Acte justificative	Punctaj
Adeverințe emise de unitățile de învățământ	30 puncte
Detalii criteriu:	
Pentru acordarea punctajului suplimentar, solicitantul trebuie să facă dovada frecventării cursurilor unei forme de învățământ, de către copiii aflați în întreținerea acestuia.	
DENUMIRE CRITERIU SPECIAL	
5. CAZURI EXCEPȚIONALE ȘI DE EXCELENȚĂ	
Acte justificative	Punctaj
Memorii, recomandari, anchete sociale, dovada donare sange etc.	30 puncte
Detalii criteriu:	

Prin cazurile excepționale se înțelege actul de donare sânge sau alte cazuri pe care Comisia le apreciază ca fiind deosebite cu privire la condiția umană, situații familiale deosebite, cu implicații directe sau indirecte asupra drepturilor și libertăților cetățenești și demnității ființei umane. Prin **cazurile de excelență** se înțeleg cazurile solicitanților care și-au adus aportul la creșterea prestigiului Municipiului Baia Mare sau a țării prin performanțe intelectuale, culturale, sportive, civice, etc.

DENUMIRE CRITERIU SPECIAL

6. REABILITARE SOCIALĂ

Acte justificative

Punctaj

Program de reabilitare social emis de către o instituție abilitată (Instanță, Serviciul, Probațiune, Direcția de Asistență Socială Baia Mare)

10 puncte

Detalii criteriu:

Solicitantul a ispasit măsura privativă de libertate și se află într-un program de reabilitare socială

DENUMIRE CRITERIU DE DEPUNCTARE

1. Refuzul repartiției unei locuințe sociale

Acte justificative

Punctaj

Declarația scrisă a titularului cererii din care să reiasă refuzul clar al repartiției, sau în urma Notificării, nu a dat curs acesteia, conform art. 23 din Regulament

30 puncte

DENUMIRE CRITERIU DE DEPUNCTARE

2. Abandonul scolar în învățământul obligatoriu

Acte justificative

Punctaj

<p>În situația în care în componența familiei există copii de vârstă școlară pentru care nu se prezintă adeverință din care să reiasă faptul că este înscris la o unitate de învățământ și gradul de frecvență al acestuia, va fi perceput ca abandon școlar.</p>	<p>30 puncte</p>
---	------------------

Anexa 3 la Regulament

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuință socială/de necesitate proprietate publică a Municipiului Baia Mare

Între :

1. Direcția de Asistență Socială, în calitate de administrator conform HCL nr.76/2015 al fondului imobiliar cu destinația de locuințe sociale, proprietate publică a Municipiului Baia Mare, având sediul în Baia Mare, str.Dacia, nr.1, județul Maramureș, reprezentat legal prin Hîrb Elena Diana, Director General.

și

2. d-nul/d-na posesor al BI/CI, seria nr..... eliberat/eliberată de SPCLEP la data de C.N.P. nr. în calitate de chiriaș,

s-a încheiat prezentul contract, în baza Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, și în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. /.....

I. CAP.I OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.1. Primul, în calitate de administrator, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în Baia Mare, str.Luminișului bl. sc....., ap..... județul Maramureș, compusă din :

-cameră/camere în suprafață de mp

-dependințe, folosite în exclusivitate: bucătărie, baie, hol, cămara, în suprafață de (baie mp)

-dependințe, folosite în comun: _____

Art.2. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei:

a) chiriaș, titular al contractului:

b) soț/soție/

c) fiu/ fiică:

d) alții

Art.3. Locuința descrisă la art. 1 se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare, care face parte integrantă din prezentul contract.

Art.4. Termenul de închiriere este de luni calendaristice, începând cu data de până la data de

CAP. II. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI ÎNCHIRIATE

Art.5. (1) Chiria lunară în cuantum de lei se datorează începând cu data de și se achită administratorului DAS Baia Mare, în contul nr. RO25TREZ 4365006XXX000124, deschis la Trezoreria Baia Mare, sau la casieria instituției, B-dul Independentei, nr. 2C, până la data de 20 a lunii în curs, pentru luna anterioară.

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

(3) Neplata la termen a chiriei, atrage o penalizare echivalentă cu dobânda legală penalizatoare, conform OG 13/2011, asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

(4) Rata dobânzii legale penalizatoare se stabilește la nivelul ratei dobânzii de referință plus 4 puncte procentuale diminuat cu 20%.

(5) Nivelul ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României va fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, prin grija Băncii Naționale a României, ori de câte ori nivelul ratei dobânzii de politică monetară se va modifica.

Art.6. (1) *Până la data încheierii contractului de închiriere, chiriașul are obligația de a achita integral o garanție, în cuantum de 500 lei, sumă pe care administratorul o va utiliza pentru acoperirea pagubelor, stricaciunilor pricinuite din culpa chirasului.*

(2) *Obligația de constituire a garanției nu se aplică în cazul prelungirii contractului de închiriere în beneficiul aceluiași titular, dacă suma consemnată nu a fost folosită pentru compensarea contravalorii bunurilor distruse.*

(3) *Dacă garanția a fost utilizată parțial sau total, acesta se va reconstitui în luna următoare utilizării.*

(4) *Restituirea garanției se va efectua în termen de 60 zile de la încetarea contractului de închiriere sub rezerva predării locuinței în bune condiții și achitarea chiriei și a utilităților la zi.*

CAP. III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA LOCUINȚEI

Art.7. Proprietarul, prin administratorul DAS, se obligă:

(1) Să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;

(2) Să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;

(3) Să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);

(4) Să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații

electrice și de gaze, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.)

(5) Să constate și să evalueze stricăciunile/pagubele, sau dacă s-au înstrăinat fără drept bunuri, prin intermediul personalului de specialitate din cadrul Compartimentului Locuințe Sociale;

Art.8. Chiriașul se obligă:

(1) Să preia în folosință locuința predată de administrator;

(2) Să achite chiria în condițiile stabilite prin Contractul de închiriere;

(3) Să achite lunar cheltuielile aferente utilităților și serviciilor furnizate, respectiv:

1. gaz necesar pentru încălzirea locuinței;
2. energie electrică pentru asigurarea încălzirii locuinței;
3. gaz pentru preparare apă caldă;
4. energie electrică necesară preparării apei calde menajere;
5. apă rece consumată pentru prepararea apei calde;
6. energie electrică aferentă părților comune: casa scării, subsoluri etc.;
7. servicii salubritate menajeră.

(4) cheltuielile aferente utilităților se calculează după cum urmează:

a) proporțional cu suprafața locativă închiriată, pentru consumurile de gaz și energie necesare pentru încălzire, pe perioada facturată în lunile când acesta se furnizează, (punct 1 și 2);

b) proporțional cu numărul persoanelor care locuiesc efectiv în imobil, pe perioada facturată, pentru consumurile de la pct.3; 4; 5; 6; 7;

(5) Plata serviciilor și utilităților furnizate se efectuează până cel târziu la data de 30 a lunii următoare pentru luna expirată, în contul nr. RO25TREZ 4365006XXX000124, deschis la Trezoreria Baia Mare, sau la casieria D.A.S, B-dul Independenței, nr. 2C;

(6) Cuanumul utilităților pentru fiecare unitate locative se va afișa lunar la loc vizibil, într-un tabel, pe scara blocului pentru luare la cunoștință de către chiriaș.

(7) Chiriașul poate contesta calculul utilităților în termen de 10 zile de la afișare, în scris la DAS- Serviciul de Locuințe Sociale și Evaluare Socială. După acest termen, calculul utilităților necontestate și evidențiate în tabelul afișat se consideră ca fiind acceptate de către chiriaș.

(8) Să achite integral, până la data încheierii contractului de închiriere, contravaloarea garanției pentru locuința socială, în sumă de 500 lei și să-l reconstituie în cazul în care a fost utilizat, total sau parțial.

(9) Să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă.

(10) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi

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

(11) Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

(12) Să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

(13) Să predea proprietarului, la încetarea contractului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare, întocmit la preluarea locuinței.

(14) Să respecte normele de bună vecinătate și conviețuire, înțelegând prin aceasta și comportamentul chiriașului față de reprezentanții autorității publice locale, bazate pe o bună educare și să aibă un comportament civilizată față de colocatari sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, inițiată de locator.

(15) Chiriașul are interdicția de a deține în locuința socială mai mult de un animal de companie sau pasăre, în caz contrar va fi sesizată Poliția Locală în vederea ridicării acestora și predarea lor la ecarisaj sau adăposturi. Animalele/păsările trebuie să aibă carnet de sănătate emise de unitățile sanitare veterinare.

(16) Chiriașul are interdicția de a deține în locuința socială câini agresivi sau periculoși, cum ar fi câinii de luptă și de atac, asimilați prin caracterele morfologice cu câini de tipul Pit Bull, Boerbull, Bandog și metișii lor, precum și câinii din rasele Staffordshire Bull Terrier, American Staffordshire Terrier, Tosa, Rottweiler, Dog Argentinian, Mastino Napolitano, Fila Brazileiro, Mastiff, Ciobănesc Caucazian, Cane Corso și metișii lor. În caz contrar va fi sesizată Poliția Locală în vederea ridicării acestora și predarea lor la ecarisaj sau adăposturi.

IV. INCETAREA DE DREPT SI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.9. Contractul încetează de drept;

(1) la expirarea termenului, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, iar chiriașul are obligația restituirii bunului închiriat, consemnat prin proces verbal de predare primire,

(2) în termen de 30 de zile de la:

2.1.data părăsirii domiciliului de către chiriaș

2.2 data înregistrării decesului chiriașului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat repartizarea locuinței

(3) în cazul nefolosirii de către cei înscrisi în contract a locuinței sociale mai mult de 30 de zile neîntrerupte

(4) în termen de 30 de zile de la data înștiințării, când imobilul în care este situată locuința urmează să intre în reparații capitale, în scopul reabilitării lui.

Art.10. Contractul de închiriere se poate rezilia înainte de termenul stabilit:

(1) din inițiativa chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;

(2) din inițiativa administratorului, atunci când:

2.1. chiriașul nu a achitat chiria timp de 3 luni consecutive;

2.2. chiriașul nu a achitat timp de 3 luni consecutive, cheltuielile privind utilitățile și serviciile furnizate;

2.3. *când venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, a depășit cu peste 20% nivelul salariului mediu net pe economie/persoană;*

2.4. *chiriașul și/sau persoanele trecute în contractul de închiriere au pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau au înstrăinat fără drept părți ale acestora, fapte constatate de echipele de verificare în teren a stării locuințelor, compuse din personalul de specialitate din cadrul Compartimentului Locuințe Sociale. Constatările efectuate se vor comunica printr-o notificare chiriașului, aducându-i-se totodată la cunoștință modalitatea de recuperare a pagubei, respectiv din garanția constituită, conform art. 6 alin (1) ;*

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

2.6. chiriașul și/sau persoanele trecute în contractul de închiriere păstrează o stare vădit insalubră a locuinței sociale, împrejurare constatată de cel puțin 2 ori în decursul unei luni, de către personalul proprietarului și/sau al administratorului;

2.7. titularul contractului de închiriere subînchiriază total sau parțial locuința, transmite dreptul de locuire în baza oricărui act sau înțelegeri scrise sau nescrise;

2.8. schimbă destinația spațiului închiriat;

2.9. *chiriașul și/sau persoanele trecute în contractul de închiriere nu respectă normele de bună vecinătate și conviețuire bazate pe o bună educare și au un comportament inadecvat, manifestat prin violență fizică și verbală față de colocatari și față de personalul de specialitate din cadrul Compartimentului Locuințe Sociale.*

2.10. titularul contractului sau oricare din membrii familiei înscrși în contractul de închiriere, apelează, în mod repetat, la mila publicului, sau determină o altă persoană să săvârșească astfel de fapte;

2.11. titularul contractului sau oricare din membrii familiei înscrși în contractul de închiriere atrage persoane, sub orice formă, în vederea practicării de raporturi sexuale cu acestea spre a obține foloase materiale, precum și îndemnul sau determinarea, în același scop, a unei persoane la săvârșirea unor astfel de fapte;

2.12. titularul contractului sau oricare din membrii familiei înscrși în contractul de închiriere, produc, dețin, efectuează orice operațiune privind circulația produselor ori substanțelor toxice, cultivă în scop de prelucrare a plantelor care conțin astfel de substanțe ori experimentează produsele sau substanțele toxice, fără drept, fapte justificate prin acte doveditoare emise de organele competente ;

(3) Cuantumul chiriei neachitate, a dobânzilor aferente, precum și cuantumul utilităților înregistrate ca restanțe se vor consemna în Fișa personală a chiriașului-debitor.

Art.11. Încetarea contractului în condițiile art.10 alin (2) va opera în termen de 30 zile de la data primirii notificării de punere în întârziere, dacă înăuntrul acestui termen chiriașul nu-și va îndeplini obligațiile contractuale.

V. CLAUZE SPECIALE:

Art.12. Locatarul este obligat să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului.

Art.13. Dacă în urma verificărilor în teren de către personalul de specialitate din cadrul Compartimentului Locuințe Sociale, se constată că în spațiul locativ locuiesc și alte persoane decât cele din contractul de închiriere, începând cu luna în curs aceștia vor fi înregistrați la plata cheltuielilor de utilități.

Art.14. Refuzul părăsirii locuinței de către chiriaș sau orice alt utilizator al locuinței, la împlinirea termenului contractual sau la încetarea contractului înainte de termen, în oricare din modalitățile prevăzute în cap.IV, constituie locuire fără forme legale și dă dreptul administratorului, în calitate de reprezentant al proprietarului, să procedeze la evacuare și eliberarea spațiului.

Art.15. (1) Pentru perioada cuprinsă între data încetării contractului de închiriere și data eliberării efective a locuinței, utilizatorul locuinței, fost chiriaș, este obligat la plata chiriei și dobânzilor precum și a c/valorii utilităților și serviciilor,

(2) împrejurarea eliberării locuinței benevol sau prin evacuare, va fi consemnată într-un proces verbal încheiat de personalul de specialitate din cadrul Compartimentului Locuințe Sociale.

Art. 16. Modificarea prezentului contract se va efectua prin act adițional semnat de ambele părți.

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

ADMINISTRATOR DAS

CHIRIAS

Director General

Nume, prenume

.....

Semnătura _____

Serv. Financiar Contabilitate Administrativ

Vizat legalitate

Sef Serviciu Juridic Resurse Umane

Sef Serviciu Locuințe Sociale si Evaluare Socială

Întocmit,

Anexa nr. ____ parte integrantă din contractul de închiriere al unei locuințe sociale înregistrat la nr.

FIȘA DE CALCUL

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

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp.)	T	Sif
1	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază			
2	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă pentru camerele situate la subsol, demisol sau în mansarde aflate direct sub acoperiș			
3	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la întreaga suprafață locuibilă pentru locuințele lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai de unele dintre acestea			
4	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la întreaga suprafață locuibilă pentru locuințele construite din materiale de construcții inferioare, precum paianța.			
c) 5	d) TOTAL I [rândurile 1 - (2+3+4)]	e)		
6	Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicineței, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC.			
7	Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor			
8	Curte și grădina aferentă locuinței închiriate (cota parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal)			
h) 9	i) TOTAL II rândurile (5+6+7+8)	j)		
10	În cadrul localității, locuința este situată în zona , iar la chiria de bază rezultată la rândul 9 se aplică un coeficient de			
m) 11	n) TOTAL III	o)		
11	Nivelul maxim al chiriei calculat conform art. 31 alineatul 1 din O.U.G. nr. 40 /1999 potrivit venitului mediu net lunar pe membru de familie rezultat la data închirierii locuinței			

12	Chiria recalculată conform art. 31, aliniatul 2 din O.U.G. nr. 40 /1999			
13	Chiria recalculată conform art. 27, aliniatul 2 din O.U.G. nr. 40 /1999			
r) 14	s) TOTAL CHIRIE	t) X		

Întocmit

Chiriaș