



MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

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

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

ANEXA 1 LA HCL NR. 415/2016

PROCEDURA DE ADMINISTRARE A LOCUINȚELOR SOCIALE PROPRIETATE PUBLICA A MUNICIPIULUI BAIA MARE

CAP.I. Scop.

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

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

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

- Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1275/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare; -
- O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, actualizată;
- H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenții și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;



MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

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

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

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată;
- codul civil

CAP.II. Considerente generale privind atribuirea unei locuinte sociale

1.Definitia legala: *locuință socială este “ locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței. ”* (art 2, lit (c) din Legea nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare)

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

Dreptul instituit prin lege in ceea ce priveste repartizarea unei locuinte sociale nu devine efectiv, decât în măsura în care consiliile locale detin astfel de locuințe și pot subvenționa din fonduri proprii chiria beneficiarilor, in conditiile respectarii prevederilor Legii nr. 114/1996, republicata cu modificari si completari ulterioare

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

4.Locuintele sociale de pe raza Municipiului Baia Mare se afla in proprietatea publica a municipiului si in administrarea Serviciului Public Asistenta Sociala din subordinea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, conform HCL nr. 76/2015. iar relația cu beneficiarii de locuinte sociale este definită în termenii proprietar – chiriaș, administrator-chirias, dupa normele generale ale dreptului civil.

5.În baza criteriilor stabilite prin hotarire de consiliu, se determina ierarhia de prioritate ,in functie de care solicitanților le este aprobată și repartizată, în măsura disponibilitatilor o locuință socială, in baza unui contract de inchiriere



MUNICIPIUL BAI A MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

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

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

6. In situatia refuzului de a accepta locuinta repartizata ,aceasta va fi oferita in ordinea de pe lista de prioritati ,pina la solicitantul care o accepta si in favoarea caruia se va emite repartitia. Solicitantii renuntatori la beneficiul unei locuinte oferite vor fi depunctati conform criteriului stabilit in acesi sens pentru determinarea pozitiei in lista de prioritati.

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

- a)Condițiile de locuit ale solicitantului la data depunerii cererii
- b)Componenta familiei – persoane care vor gospodari impreuna 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

8.Contractul de inchiriere se incheie pentru o perioada determinata, in baza repartitiei propuse de comisia de locuinte și aprobată de Consiliul Local.

9.Repartiția neurnată de încheierea contractului de închiriere, in cel mult 30 de zile de la comunicare, atrage dupa sine pierderea dreptului de inchiriere a locuintei repartizate, aceasta fiind atribuita urmatoarei persoane indreptatite din Lista de prioritati.

10.Chiriasul trebuie sa respecte integral prevederile contractuale si cadrul legal de specialitate, pe toata perioada raportului contractual cu administratorul locuintei, Serviciul Public “Asistenta Sociala”.

CAP.III.Categorii de persoane care pot beneficia de o locuinta sociala

1.Au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul



MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

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

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

Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința.

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

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

CAP.IV.Categorii de persoane care nu pot beneficia de o locuinta sociala

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

- a)dețin o locuință în proprietate;
- b)au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;
- c)au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- d)dețin o altă locuință din fondul locativ de stat, în calitate de chiriaș



MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

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

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

e) au deținut o locuință socială în Municipiul Baia Mare și au înregistrat debite la plata chiriei și/sau a utilitatilor, motiv pentru care a operat rezilierea, neprelungirea contractului și/sau evacuarea din spațiu

CAP. V. Atributiile și funcționarea comisiei de locuințe sociale

1. Comisia propune repartizarea locuințelor sociale disponibile, având în vedere lista de priorități întocmită în baza criteriilor aprobate de consiliul local
2. Comisia poate aproba, la cererea chiriasului, compensarea unor cheltuieli de reparații sau înlocuiri efectuate de acesta, cu obligațiile banesti derivate din contractul de închiriere, pe baza unor acte și/sau evaluări justificative.
3. Comisia, în baza cererii și a unor motive justificate, propune spre aprobarea Consiliului Local, schimbul de locuințe sociale între beneficiarii acestora.
4. Comisia poate îndeplini alte atribuții prevăzute de lege sau stabilite de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare
5. Comisia se întrunește lunar, sau ori de câte ori este nevoie, la convocarea președintelui comisiei și analizează solicitările și actele în susținere prezentate de către Serviciul Locuințe sociale din cadrul SPAS Baia Mare;
6. Comisia lucrează în mod valabil în prezenta 2/3 dintre membrii săi și ia decizii cu votul majorității membrilor. În caz de balotaj decizia este dată de votul președintelui comisiei.
7. Ședințele comisiei de locuințe sociale sunt conduse de președinte, ori de către un înlocuitor desemnat de acesta.
8. La ședințele comisiei participă angajați ai Serviciului Locuințe Sociale care asigură secretariatul tehnic și consultanța de specialitate pentru comisie
9. Comisia poate amâna soluționarea cererii în vederea completării, actualizării dosarului
10. Hotărârile comisiei se consemnează în borderoul ședinței, redactat de secretarul tehnic al comisiei, desemnat dintre angajații Serviciului Locuințe sociale și se semnează de acesta și de membrii comisiei prezenți;



MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

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

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

11. Solicitățile care au fost analizate odată în comisie, nu se reiau decât în măsura în care intervin modificări în ceea ce privește situația economico-socială, profesională și familială a solicitantului, dovedite cu acte justificative

12. Analizează și avizează punctajul pentru fiecare solicitant pe baza criteriilor.

CAP.VI. Atributiile Serviciului locuințe sociale și VMG

1. Primește, înregistrează, scanează și introduce cererile de locuințe și actele anexe în programul informatic al locuințelor sociale

2. Calculează prin programul informatic punctajul pentru fiecare solicitant pe baza criteriilor aprobate de Consiliul local Baia Mare, și-l supune spre verificare și avizare Comisiei de locuințe;

3. Intocmește lista de priorități în funcție de punctajul obținut și o supune spre aprobare, în fiecare an, Consiliului local;

4. Propune prezidentului Comisiei de locuințe sociale data convocării ședinței, fie lunar, fie de câte ori situația impune acest lucru

5. Intocmește borderoul ședinței de comisie pe care îl prezintă Comisiei de repartizare a locuințelor sociale în vederea aprobării și emiterii repartițiilor pentru locuințe;

6. Asigură secretariatul tehnic al ședințelor comisiei de locuințe

7. Întocmește contractele de închiriere în conformitate cu prev. cap. IX, pct 4 și ale prevederilor legale în materie, 8. Redactează acte adiționale la contractele de închiriere și comunicări către solicitanți, în conformitate cu deciziile Comisiei de locuințe

9. Procedea în baza cererii și a actelor justificative la scoaterea, respectiv includerea în contractul de închiriere a unor persoane din familia titularului, componenta acestuia fiind cea definită în “criteriile de ierarhizare” aprobate de consiliu local

10. Propune comisiei de locuințe reglementări, proceduri sau modificări în legătură cu administrarea locuințelor sociale

11. Îndeplinește orice alte atribuții încredințate de conducerea SPAS sau comisiei de locuințe



MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

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

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

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

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

CAP.VIII.Contractul de inchiriere a locuintelor sociale

- 1.Inchirierea locuințelor sociale se face pe baza contractului de închiriere încheiat pe perioada determinată, stabilită prin HCL.



MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

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

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

2. Beneficiaza de prelungirea contractului, chiriei care isi achita pina la finele perioadei contractuale, obligatiile scadente privind plata chiriei si a utilitatilor
3. Contractul de inchiriere poate fi inregistrat la organul fiscal sau autentificat la notar.

4. Contractul de inchiriere va cuprinde in principal:

- a) identificarea partilor contractante
- b) adresa locuintei
- c) suprafata locative si dotarile folosite in exclusivitate si in comun
- d) suprafata gradinilor si curtilor ,daca e cazul
- e) valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia si modalitatea de plata
- f) suma platita in avans in contul chiriei
- g) fondul de rulment, in quantum de 500 lei care se va utiliza pentru acoperirea contravalorii consumurilor si cotelor de cheltuieli restante inregistrate de chirias.
- h) obligatiile chirieiului cu privire la plata cheltuielilor de intretinere si utilitati (energie electrica, apa, canalizare, salubritate etc.)
- i) obligatiile partilor privind folosirea si intretinerea spatiilor care fac obiectul inchirierii
- j) durata inchirierii
- k) persoanele care vor locui impreuna cu titularul
- l) cazurile de incetare a contractului de inchiriere
- m) alte clauze in conformitate cu reglementarile legale in materie si/sau convenite de parti.

5. Contractul de inchiriere si/sau prelungirea acestuia in conditiile prezentei proceduri se semneaza numai de titular iar in lipsa acestuia de catre o persoana majora din familie, care domiciliaza impreuna cu titularul in locuinta sociala.

CAP. IX. Chiria aferenta locuintei sociale

- 1. Chiria nominala pentru locuintele sociale se calculeaza de catre serviciu/comp. de locuinte sociale in conf. cu legislatia in vigoare
- 2. Neplata la termen a chiriei da dreptul locatorului la penalitati de intirziere conform OG 13/2011 cu modificările și completările ulterioare. Penalitatile nu pot depasi quantumul chiriei restante.



MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

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

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

3. Nu se datorează chirie pentru locuințele sociale în care cel puțin una din persoanele înscrise în contract sînt încadrate în grad de handicap, conf. preved. art 20 din L 448/2006. Scutirea operează, la cerere, începînd cu luna următoare celei în care s-a depus actul doveditor.

4. La determinarea venitului net mediu lunar pe membru de familie se au în vedere:

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

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

CAP.X.Utilitățile aferente locuinței sociale

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

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

3. Contravaloarea consumurilor facturate pe imobil se achită lunar de către Serviciului Public Asistență Socială după care se repartizează pe unitățile locative individuale, în vederea recuperării și se afișează la loc vizibil în imobilul de locuințe sociale.

4. Modalitatea de calcul a utilitatilor (taxelor comunale) pentru locuințele sociale este prevăzută prin hotărîre de consiliu și prin contractul de închiriere, respectiv:
a) după numărul persoanelor **înscrise în contractul de închiriere** pentru: consumul de apă și canalizare, consumul de apă caldă menajeră, curentul electric aferent



MUNICIPIUL BAI A MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

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

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

partilor comune, cheltuielile pentru ridicarea rezidurilor si a gunoaielor menajere, cheltuielile comune pentru curatenie; In situatia in care numarul persoanelor care locuiesc efectiv este mai mare decit cel din contract, repartizarea acestor cheltuieli se va determina corespunzator numarului de persoane identificate si consemnate in note de constatare intocmite de reprezentantii SPAS

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

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

CAP.XI.Incetarea de drept si rezilierea contractului

1.Contractul încetează de drept;

1.1. La expirarea termenului

1.2. In termen de 30 de zile de la:

a) data părăsirii domiciliului de catre chiras

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

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

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

1.3. in alte situatii prevazute prin lege sau vointa partilor

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

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

2.2.din initiativa administratorului, atunci când:

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



MUNICIPIUL BAI A MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

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

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

consecutive;

b) cînd venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, a depășit cu 20% nivelul salariului mediu net lunar pe total economie/persoană;

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

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

e) chiriașul si/ sau persoanele trecute în contractul de închiriere pastrează o stare vadt insalubra a locuintei sociale imprejurare constatata de cel putin 2 ori in decursul unei luni, de catre personalul proprietarului si/sau al administratorului.

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

g) titularul contractului de închiriere subînchiriază total sau partial locuinta, transmite in baza oricarui act sau intelegeri scrise sau nescrise, dreptul de locuire sau schimbă destinația spațiului inchiriat,

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

CAP.XII. OBLIGATIILE PRIVIND INTREȚINEREA LOCUINȚELOR SOCIALE

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

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

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



MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

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

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

- 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.) Lucrarile de întreținere a locuinței de către proprietar potrivit obligațiilor sale se realizează pe baza programelor de lucrări aprobate de către Consiliul Local și executarea acestora este condiționată de asigurarea resurselor de la bugetul local.

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

- a) Efectuarea lucrărilor de întreținere-reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- b) Repararea sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, de instalații, obiectele și dotările aferente;
- c) Asigurarea curățeniei și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- d) Predarea locuinței în stare normală de folosință la eliberarea acesteia din orice motiv

CAP.XIII. Evacuarea din locuința socială

1.Procedura de evacuare va fi inițiată de catre administrator în situația ocuparii 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.

2.In vederea prevenirii situatiilor de mai sus, reprezentantii SPAS Baia Mare vor realiza, impreuna cu politia locala, actiuni bilunare de verificare a locuintelor sociale si a persoanelor care le ocupa , încheind un in scris în care vor fi menționate constatarile efectuate



MUNICIPIUL BAI A MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

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

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

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

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

b). Somatia se va înmâna personal ocupantului sau unui membru major cu care acesta domiciliază, sub semnatura olografa de primire sau prin posta cu confirmare de primire

4. În situația în care ocupantul nu este găsit în locuința sau nu confirmă primirea prin posta, somatia se va considera comunicată prin afisarea acesteia pe ușa locuinței sociale, însoțită de poza cu data și ora certă a afisării;

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

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

CAP. XIV. Limitări de răspundere ale Administratorului

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

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

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



MUNICIPIUL BAI A MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

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

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

1. Politia Locala a Municipiului Baia Mare

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

2. Serviciul Public “Ambient Urban”

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

3. Directia Utilitati Publice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Baia Mare asigura realizarea operatiunilor de salubritate, intretinere



MUNICIPIUL BAI A MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

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

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

zone verzi, igienizare a spatiilor comune si a spatiilor din jurul imobilelor in care exista spatii locative cu destinatie de locuinte sociale, cu o frecventa de cel putin o data pe saptamana, sau de cate ori situatia impune acest lucru;

Intocmit
Lia Gherman
Director General Adjunct

Vizat legalitate
Serviciul Juridic Resurse Umane
Monica Oprișan